

**aktiv.**



Furnesvegen 307, 2388 BRUMUNDDAL

**Flott beliggende enebolig i sørhelling. Mjøsutsikt. Åpent og solrikt. Stor tomt.**



Eiendomsmegler

## Thomas Granberg

**Mobil** 913 05 873

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

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 140,-  
**Selger:** Astrid Granskogen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1939  
**BRA-i/BRA Total** 205/261 kvm  
**Tomtstr.:** 1328 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 725, bnr. 32  
**Oppdragsnr.:** 1214250150

# Flott beliggende enebolig i sørhelling. Mjøsutskt. Åpent og solrikt. Stor tomt.

Flott beliggende eiendom i sørhelling. Boligen ble opprinnelig oppsatt i 1939, men boligen er senere tilbygget mot sør ca 1970. I tillegg ble 2. etasje ombygget i 2002 til dagens standard.

Boligen er innredet med bl.a. stor romslig stue med store vinduer som gir godt med lys inn og flott utsikt over foranliggende landskap og mot Mjøsa. Ett bad i 1. etasjen og et i andre etasjen. 2. etasjen er innredet med 3 soverom. Kjelleren består av boder og har egen utgang. Ett av rommene i kjeller er innredet som et soverom, men er pt ikke bruksendret og godkjent som soverom/ikke godkjent til varig opphold. Kjelleretasjen har også vaskekjeller og mye lagringsplass.

Her bor du høyt og fritt i sørhelling med nydelig utsikt mot Mjøsa og Bangsberget. 3 km sør for sentrum. 1,5 km til Mørkved barneskole.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	89
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 205 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 261 kvm

TBA: 28 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 kvm

1. etasje

BRA-i: 87 kvm

2. etasje

BRA-i: 44 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm Terrasse og trapp

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 kvm Garasje, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,33 m og skråhimling. Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet skråhimling og lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m. Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,95 m og 1,90 m. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler. Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Oppmåling er ikke

kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune. Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobereskaper er medtatt i areal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1328 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1328 m<sup>2</sup>. Tomten ligger i sørhelling. Hagen er stor og er beplantet med bl.a. plen, arealer, prydbusker, bærbusker og frukttrær. Adkomstveg og gårds plass er gruset. Noe bratt adkomst fra Nordåsvegen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Flott beliggende eiendom i sørhelling. Fra stua og terrassen er det kjempefin utsikt over foranliggende bebyggelse, landskap og mot Mjøsa og Bangsberget. Åpen og solrik beliggenhet. Eiendommen ligger på et lite boligfelt (Stenbekk) ca 3 km sør for Brumunddal sentrum, mellom Furnesvegen og Sollerudvegen. Ca 1,5 km til Mørkved barneskole. Gang- og sykkelvei hele veien til Brumunddal langs Furnesvegen. Bussholdeplass 100 meter unna, enkel bussforbindelse til Furnes Ungdomsskole og Hamar.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Takstgruppen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboliger er fundamentert med støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur av gråstein. Forstøtningsmurer: Murt støttemur. Veggkonstruksjon: Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i tre. Flisundertak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Takteking av betongtakstein.

Etasjeskiller i betong mellom 1. etasjen og kjeller.

Garasje med grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takteking i metallplater.

## TG2

### Taktekking

Det er påvist andre avvik.: Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Takteking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekingen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader på taket. Videre bør det vurderes nærmere inspeksjon av taket når godkjent sikringsutstyr er tilgjengelig, da deler av taket ikke har vært tilgjengelig for fullstendig kontroll. Alderen på taktekingen medfører økt risiko for skjulte feil og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Behov for vedlikehold. Bulker på nedløp og takrenner.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av bulker på nedløp og takrenner for å sikre god funksjon og hindre lekkasjer eller vannskader på bygningen. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på takrenner og økt risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Lav høyde mellom grunnen og trekonstruksjon, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og trekonstruksjon er 30 cm. Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av konstruksjon med tanke på bæreevne. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å hindre inntrenging av mus, samtidig som nødvendig ventilasjon ivaretas. Beplantning inntil kledningen bør fjernes for å unngå fuktbelastning og redusere risikoen for skader på trekonstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuelle konstruksjonsendringer med tanke på bæreevne, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og sikkerhet. Lav høyde mellom terreng og trekonstruksjon bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for fuktopptrekk og skader på kledningen. Det tas forbehold om skjulte skader grunnet alder og skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede feil og redusert levetid.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var tilkomst på befaringsdagen. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av takkonstruksjon med tanke på bæreevne. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang av synlige fuktmerker, samt for å vurdere eventuelle skader etter mus. Det bør også fremskaffes dokumentasjon på eventuelle endringer av takkonstruksjonen med tanke på bæreevne, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid. Manglende tiltak kan føre til skjulte skader, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Kondensmerker

på enkelte vinduer. Sprekt glass på kjellervindu. Værslitte karmen. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Takvindu er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

#### Dører

Det er påvist andre avvik: Ytterdør i kjeller tar i karm. Slark i vrider på terrassedør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Ytterdøren i kjeller bør justeres slik at den ikke tar i karmen, og vrideren på terrassedøren bør etterstrammes eller utbedres. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skade på dør og karm.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Skjevheter registrert. Flassing på overflate. Altanen over boligrom regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har hyppige skadefrekvenser, spesielt knyttet til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Spredte råteskader. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt utbedre påviste råteskader og overflateflassing. Skjevheter og lav rekkverkshøyde bør utbedres for å ivareta sikkerhet og hindre fallulykker. Altanen over boligrom bør følges opp spesielt med tanke på risiko for fuktinntrengning og skjulte skader, da dette kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

#### Overflater

Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv enkelte steder. Misfarging på gulv. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten i kott på loftsetasje. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Spor av mus registrert, ukjent omfang. Misfarging på gulv/vegg i rom under trapp. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Knirk i gulv må påregnes i eldre boliger, men det kan vurderes tiltak som etterstramming eller utbedring av gulvkonstruksjonen for å redusere dette.

Misfarging på gulv og vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade

eller annen skade, da dette kan medføre økt risiko for sopp, råte eller dårlig inneklime. Lagrede gjenstander i kott på loftsetasje bør fjernes for å muliggjøre fullstendig inspeksjon, slik at eventuelle skjulte skader eller avvik kan avdekkes. Spor av mus bør følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre risiko for lukt, helseplager og skade på bygningsdeler. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de nevnte forholdene, og det anbefales å utbedre eller følge opp avvikene for å redusere risiko for ytterligere skader.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. I underkant av bjelkelag er det spor etter treskadeinsekter. Ved stikktakning med syl kom det ut boremel. Spredt råteskade observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råte og treskadeinsekter. Skadde konstruksjoner må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse, redusert brukstid og risiko for ytterligere skader på bygningen. For og utbedre helningsavviket så må etasjeskille 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.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Konsekvensen av forhøyede radonverdier kan for eksempel være helseskader.

#### Pipe og ildsted

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skjulte feil, da alder og skjulte konstruksjoner øker risikoen for skader og redusert sikkerhet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for brann, lekkasjer eller andre bygnings-skader.

#### Rom Under Terreng

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

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. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellervegg og -gulv, for å unngå skjulte skader, redusert levetid og potensiell utvikling av fuktskader. Utførede vegger under terreng bør følges opp spesielt, da dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det anbefales også å overvåke konstruksjonen jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktnivå, samt vurdere tiltak mot skadedyr, da det er registrert spor av mus.

#### Krypkjeller

Det er påvist andre avvik.: Det er ukjent om det er kryperom under deler av inngangsparti, det gjøres oppmerksom på risikoen. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Kryperom var ikke tilgjengelig på befaringen, det er derfor kun gjort utvendige besiktelser av kryperom. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand. Manglende tilgang og usikkerhet rundt kryperommets utstrekning og tilstand medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi betydelige følgeskader på bygningen dersom dette ikke avdekkes og utbedres.

#### Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å bedre

sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader, spesielt for barn og eldre.

#### Innvendige dører

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør vurderes for eventuell overflatebehandling eller utskifting ved behov, for å opprettholde estetisk standard og funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og funksjon.

#### Loftetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu og dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet/døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Vindu og dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut med materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen og forlenget levetid på bygningsdelene. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Loftetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Små hakk i enkelte fliser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15> for hvordan våtrom skal bygges i dag. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

#### Loftetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik: Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

#### Loftetasje - Bad - Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Etter test som beskrevet i NS3600 fungerte viften ikke som tiltenkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Viften bør utbedres eller skiftes ut slik at den fungerer som tiltenkt, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu og dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet/døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Vindu og dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut med materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende veggkonstruksjon og forlenget levetid på bygningsdelene.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel til minimum 25 mm, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

#### 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik: Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Membran er ikke ført tilstrekkelig under klemring i sluk. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av membranens tilstand, og det anbefales å utbedre mangelfull føring av membran under klemring i sluk for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Alderen på bygningsdelen og skjulte konstruksjoner øker sannsynligheten for skjulte feil, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom lekkasjer oppstår.

#### 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte

ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:. Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Skapdør trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og justering av skapdør for å sikre funksjonalitet og for å unngå ytterligere slitasje eller skader på innredningen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere reparasjoner eller utskifting.

#### 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. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

#### Vannledninger

Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Irr/tæring på metallrør. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utbedring av utilstrekkelig innfesting og vurderes tiltak mot irr/tæring på metallrør for å forhindre lekkasjer og videre skader på rørsystemet. Alderen på rørene og skjulte deler med ukjent tilstand medfører økt risiko for plutselige feil og vannskader, noe som kan gi betydelige kostnader ved skade. Videre undersøkelser utført av fagperson anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.

#### Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør bør kontrolleres nærmere av fagperson, og det bør vurderes utskifting ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og tilstopping, spesielt siden deler av rørene er skjult og har overskredet forventet brukstid.

### Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensproblemer og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberedere er normalt plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres fast el-tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift. Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmeutvikling og brann, spesielt ved bruk av stikkontakt eller skjøteledning.

### Elektrisk anlegg

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

### Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik.: Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har

høy skadefrekvens. Konsekvensen av påviste avvik kan være fuktskader.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler og følge med på sprekker og riss i grunnmuren. Malingsflass, avskalling og saltutslag tyder på fuktvandring, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Alderen og skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for skjulte skader, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres lokal utbedring av sprekker og skjevheter i muren for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for utglidning eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

#### Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 over 3 meter fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen, noe som øker faren for fuktskader og eventuelle følgeskader på bygningsmassen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er påvist andre avvik. Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrade. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll utført av fagperson av de utvendige vann- og

avløpsrørene, gjerne ved bruk av rørinspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller tette punkter. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer, tilbakeslag eller akutte brudd, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

Beskrivelse av byggemåte og tilstandsgrader er hentet fra tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Firmanavn: Organisert av tømremester Reidar Lien, usikker på firma, fullført i 2002

Beskrivelse: Helt nytt bad i 2. etg ifm større utbedring. Nyoppusset bad i 1. etg med flislagt gulv og dusjkabinett. Nytt toalett på toalettrom 1. etg.

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

Ja

Beskrivelse: Begge bad ble flislagt, og dermed arbeid med tetning og nye sluk.

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

Ja

Firmanavn: Søkt erstatning fra Tryg forsikring, men ikke innvilget.

Beskrivelse: Oversvømmelse av bekk for 3-4 år siden, førte til at en del jordmasser i bakkant av uthuset ble gravd ut. Også noe vannmasser og slam forkant av huset og videre ned mot hagen.

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

Ja

Firmanavn: Tømremester Reidar Lien, fullført i 2002

Beskrivelse: 2. etg ble totalrenovert og taket ble hevet. Nytt tak ble lagt, og innsetting av 2 takvinduer på soverom ifm dette arbeidet.

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

Ja

Beskrivelse: Noe fuktig kjeller. Kjeller er relativt gammel, vaskekjeller og naborommet oppleves fuktig.

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

Ja

Beskrivelse: Vi har observert enkelte biller i kjeller-etasjen.

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

Ja

Firmanavn: Bekkvang Varmepumper AS, fullført i desember 2025

Beskrivelse: Gjennomført feilsøking og reparasjon på Toshiba luft-luft varmpumpe.

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

Ja

Firmanavn: Bekkvang Varmepumper AS, fullført i desember 2025

Beskrivelse: Ikke kjent med det konkrete som ble gjort, utover at det var snakk om en liten reparasjon.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, fullført i 2005

Beskrivelse: Ny vedovn i stue, installert av ufaglært hyttebygger (huseiers far). Årstell noe usikkert.

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

Ja

Firmanavn: Edvardsen Elektro, organisert av tømremester Reidar Lien, fullført i 2002.

Solberg Elektro, fullført i 2016

Beskrivelse: Alt nytt elektrisk av ledningsnett og stikk i 2. etasje ifm totaloppussing. Skifte av dimmer og annet småelektrisk kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Taket ble hevet og bygd opp på nytt i 2002, noe endret fasade som del av dette arbeidet.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt loft ifm heving av taket i større renovasjon av 2. etg i 2002.

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

Ja

Beskrivelse: Oversvømming i bekk medførte at en del vann og slam-masser rant over veien og ned på tomta.

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

Ja

Beskrivelse: Nærhet til vei, noe trafikkstøy.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Gammelt uthus av enkel standard, inklusiv garasjedel.

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

Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til konkrete skader og feil utover et synlig vedlikeholdsbehov.

Eiendommen selges via fullmektig(eiers sønn) og egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen på mange år og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

### **Innhold**

Eneboligen:

1. etasje: Bad, kjøkken, entré, gang, stue og toalettrom

2. etasje: Bad, gang og 3 soverom.

Kjeller: Gang, og 3 boder(Et av bodrommene er innredet som soverom, men er ikke godkjent til varig opphold, boligens hoveddel) Se for øvrig salgsoppgavens punkt "ferdigattest/brukstillatelse".

Garasjeuthus:

Garasje og 4 boder

### **Standard**

Boligen ble opprinnelig oppsatt i 1939, men boligen er senere tilbygget mot sør ca 1970. I tillegg ble andreetasjen ombygget i 2002 til dagens standard. Normal standard på overflater og innredninger. Praktisk planløsningen.

Romslig kjøkken hvor hvitevarer på kjøkken medfølger i kjøpet. Bl.a. gasskomfyr fra Italia, og vinskap fra 2026. Kjøkkeninnredning fra 2002 med med laminerte skrog og glatte fronter. Benkeplate med benkebesalg og treplate. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Bad i 1. etasjen ble pusset opp i 2002. Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Speil. Dusjkabinett. Ventil på vegg. Varme i gulv.

Etablert bad i 2. etasje har fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjnise med forheng. Dusj. Badekar. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Parkett. Fliser. Teppes. Tregulv. Betong. Belegg.

Vegger: Panel. Malte plater. Tapet. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger: Panel. Himlingsplater. Malt betong.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automat og skrusikringer, i hovedsak åpent anlegg.

### **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**

Alle hvitevarer medfølger i kjøpet: Komfyr, vinskap, integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseboks, vaskemaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. God plass til parkeringer på gårdsplassen.

### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 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

Oppvarmingen består av vedfyring og strøm.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

### Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 25 113 for år 2024

#### **Eiendomsskatt**

Kr 6 748 for år 2024

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 700 077 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 800 309 for år 2024

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 725, bruksnummer 32 i Ringsaker kommune.

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

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

3411/725/32:

30.03.1981 - Dokumentnr: 2728 - Best. om påkobling offentlig vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig datert 27.10.2003.

Der ble utstedt ferdigattest for ombygging og tilbygging datert 10.08.1970.

Det mangler ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig del.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Når det er mottatt byggetegninger, men det er avvik mellom disse og det som faktisk er bygget og/eller bruken av rom, settes denne frasen inn i tillegg:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, med følgende avvik:

Planskisse fra 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk.

- Ett soverom i 1. etasje har blitt en del av stue.
- Ett soverom i 1. etasje har blitt bad og toalettrom.
- Trapp fra 1. etasje og ned til kjeller er ikke inntegnet i planskissen.

Kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

- I byggetegninger er innredet soverom i kjeller definert som bod(boligens tilleggsdel).

Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg. Noe bratt adkomst opp til Furnesvegen.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Furnesvegen, Brumunddal-Bergshøgda, fra 20.09.2000. Reguleringsformål for eiendommen er bolig og flomfare. Eiendommen grenser mot bolig veg mot nord, mot bolig mot øst og vest, og mot sør så grenser eiendommen mot en grønn passasje som knytter Rosenlundvegen sammen og bolig. Eiendommen omfattes av kommuneplan med navn: kommuneplanens arealdel 2025-2040, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bolig og flomfare. Eiendommen grenser mot veg mot nord og mot bolig på øvrige kanter.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,5 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedsplan (kr 25.500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 13.445,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

21.04.2026







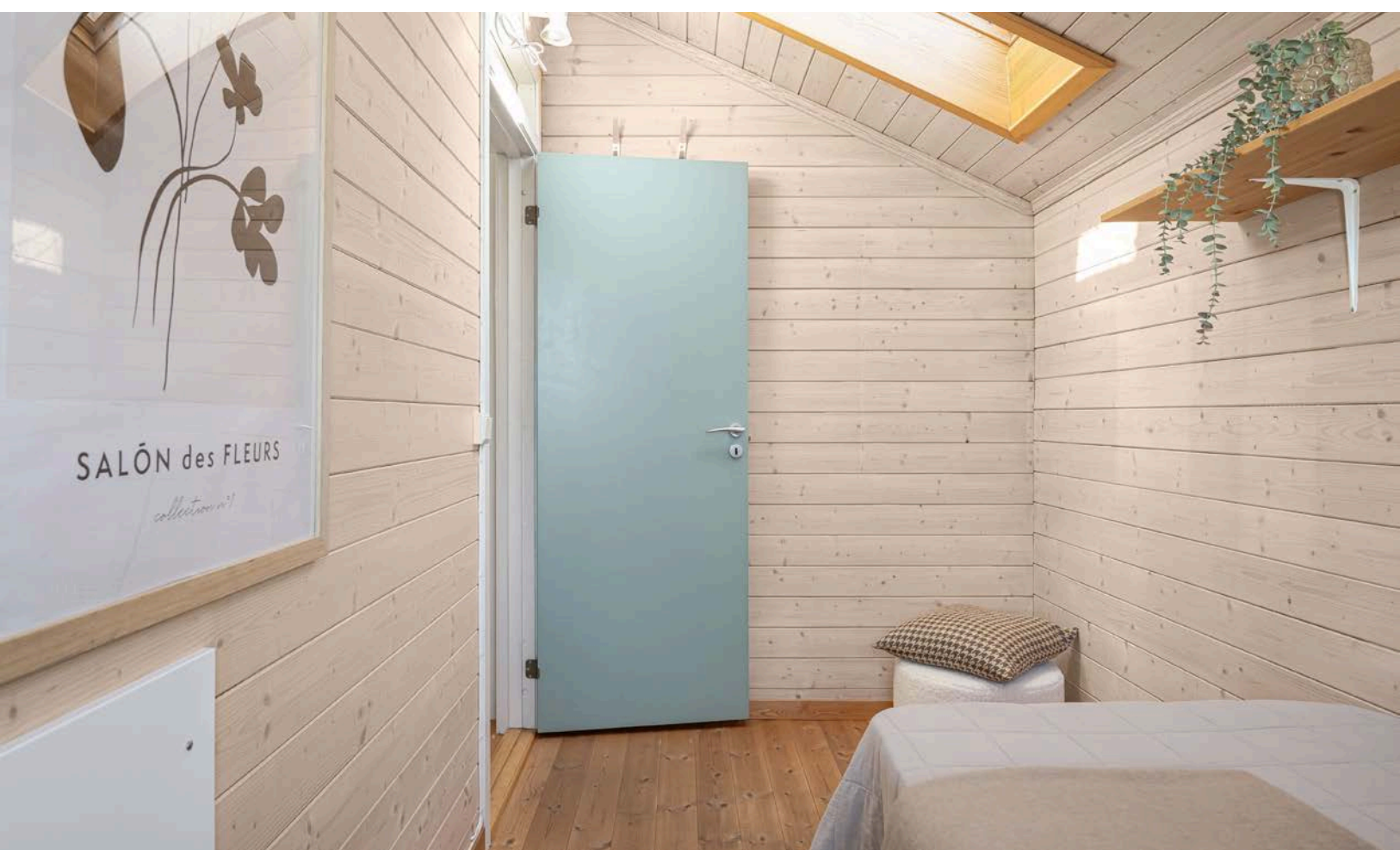






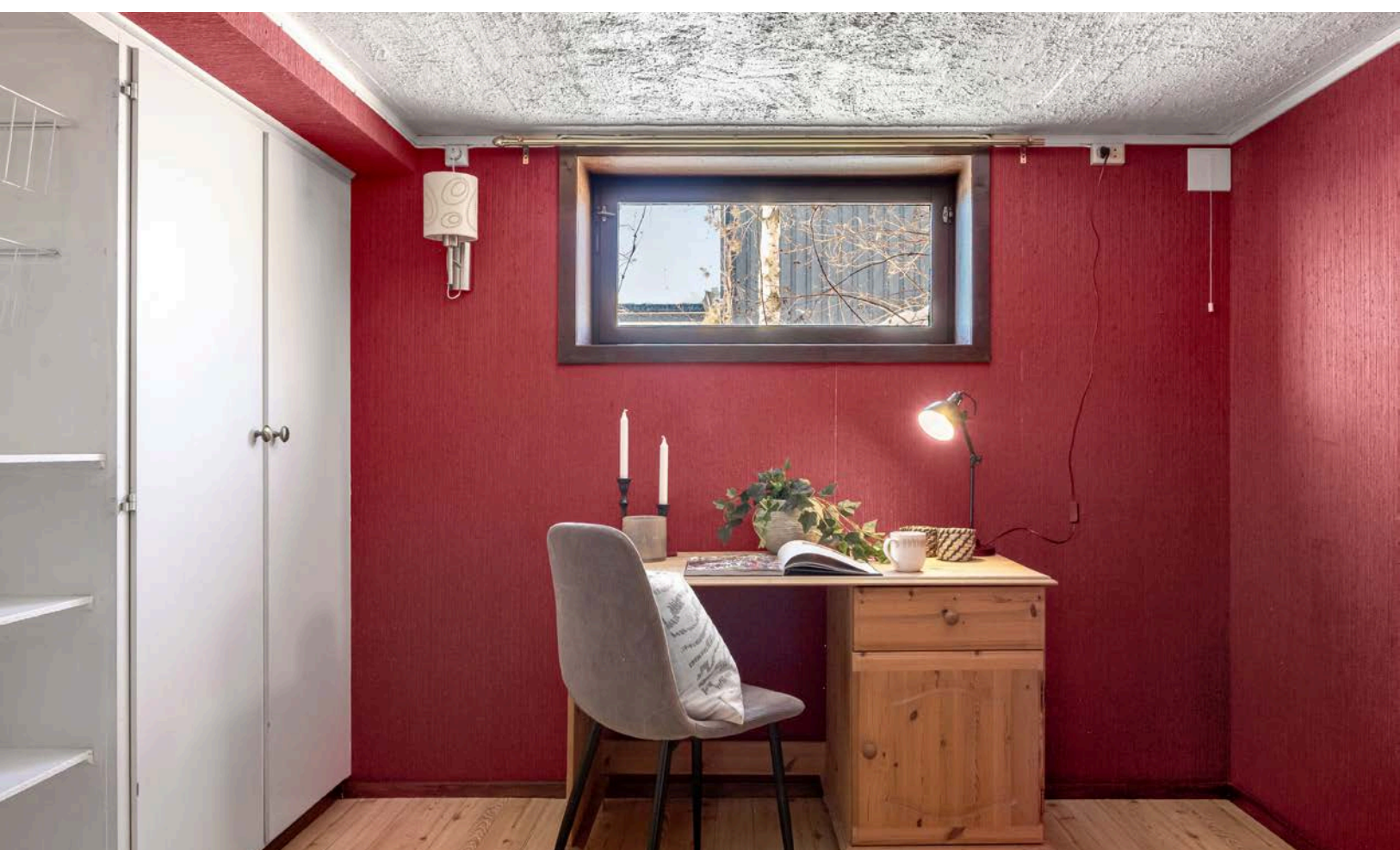










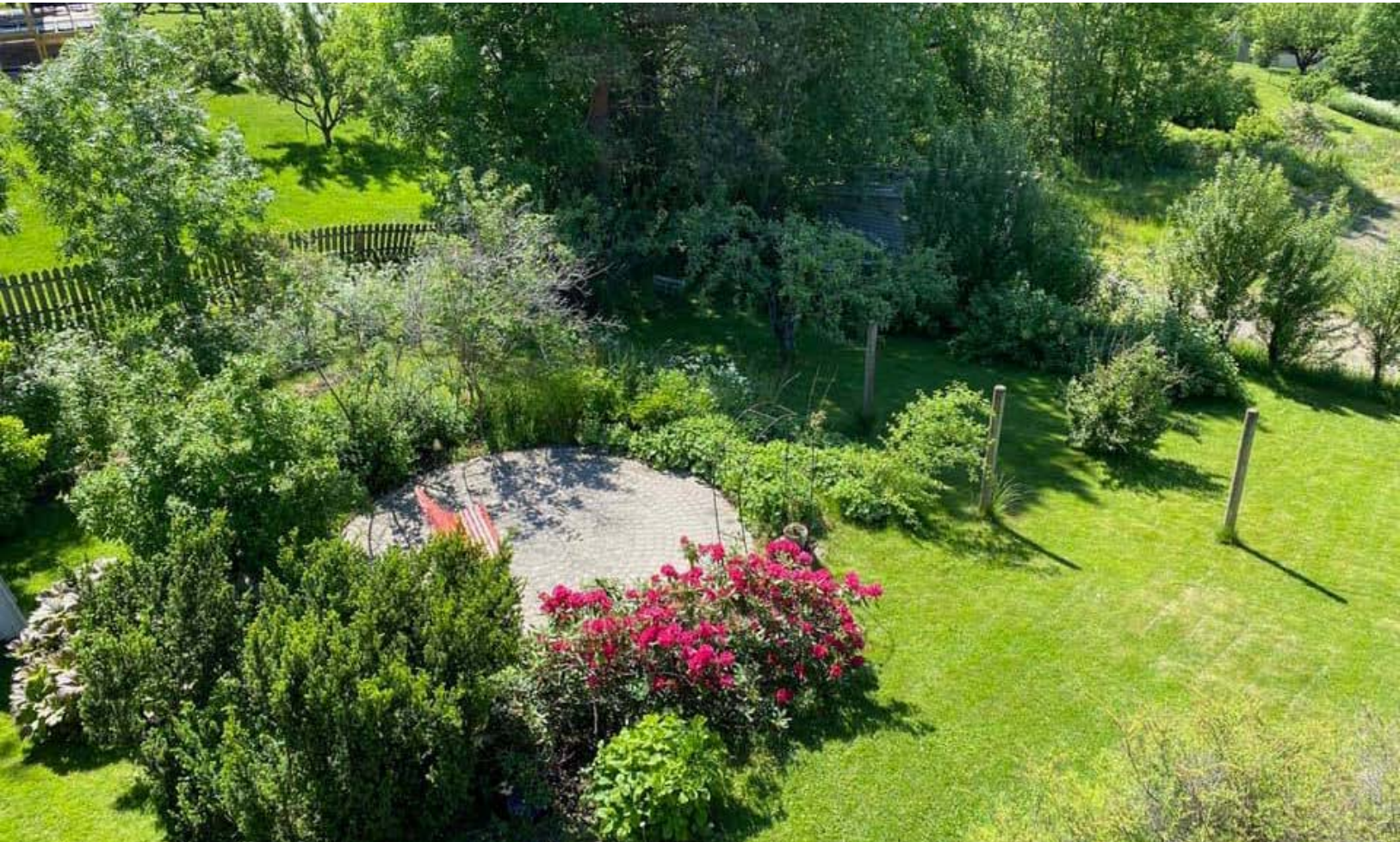


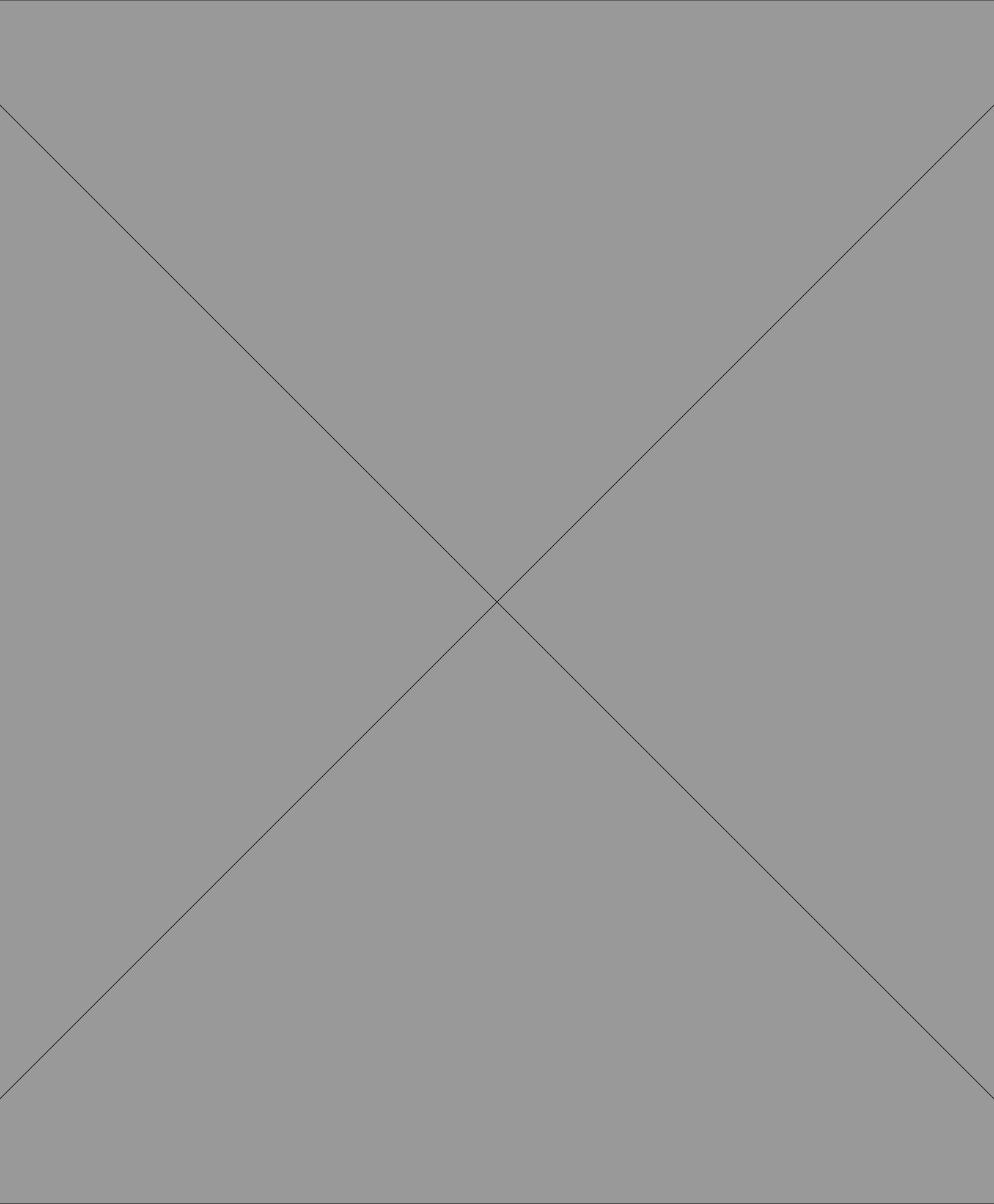


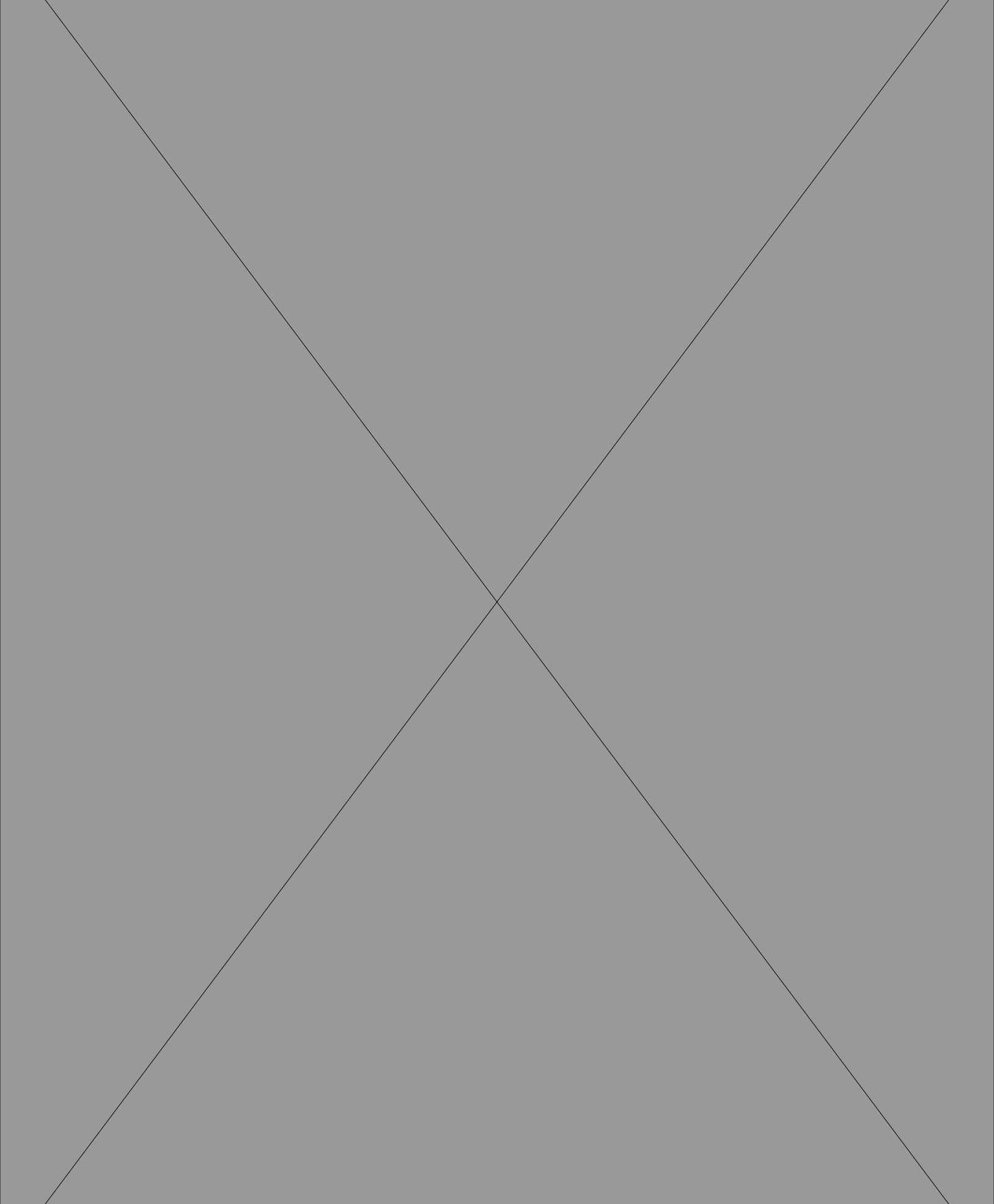


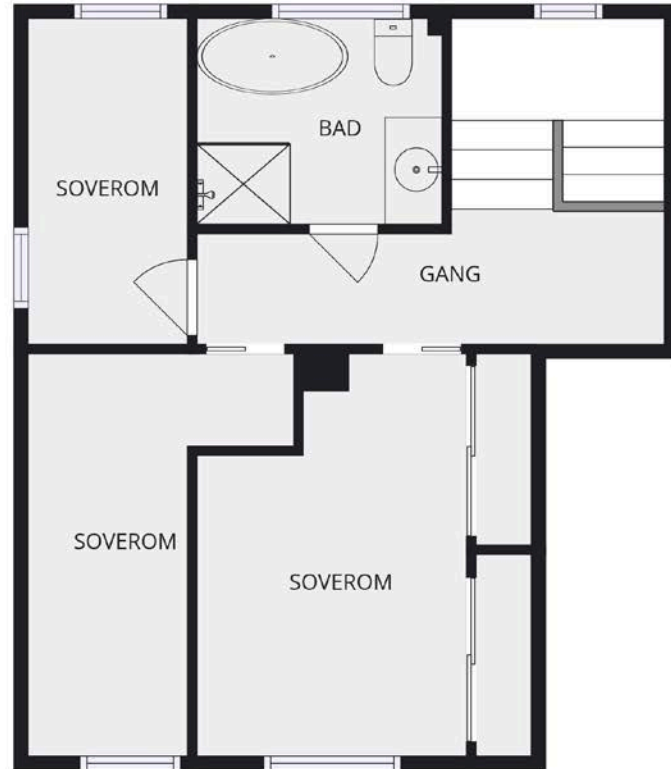


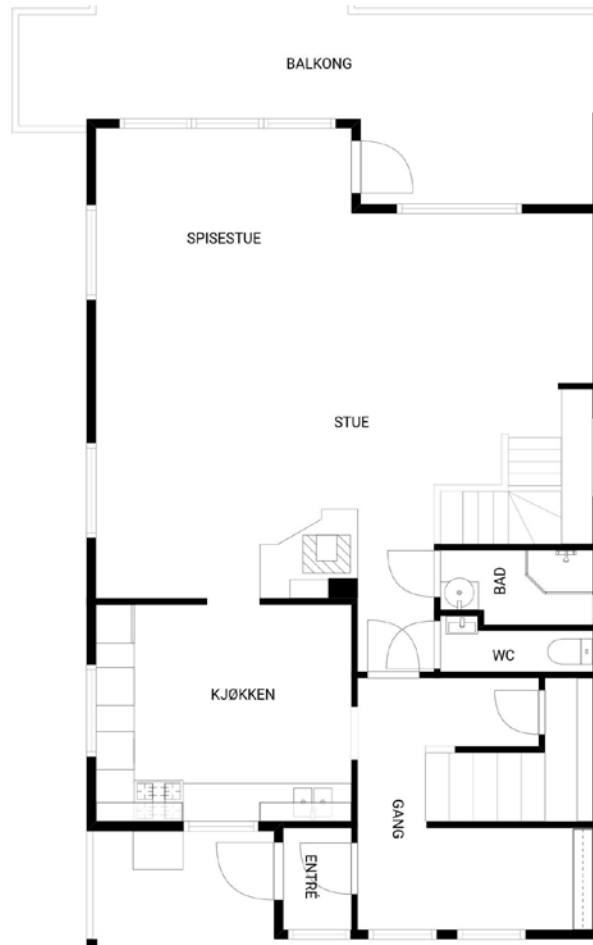


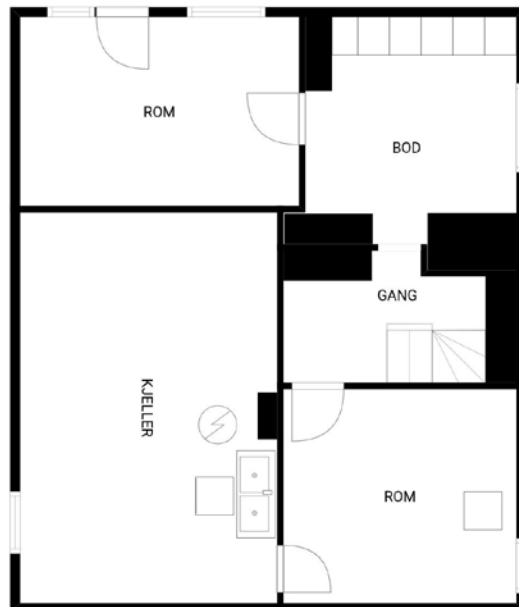
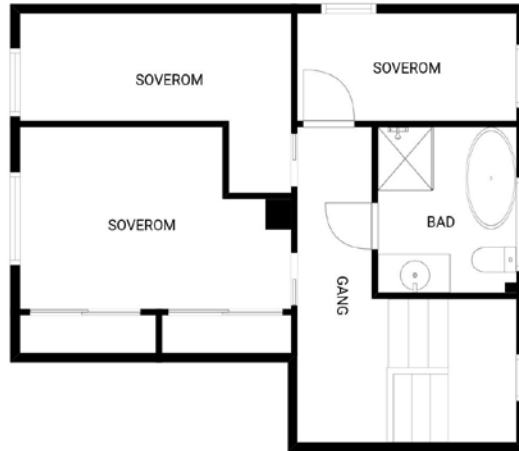














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Furnesvegen 307 , 2388 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 # gnr. 725, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 21840-2311

Referansenummer: JM5420

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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

## Takstgruppen AS

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

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

Blant våre tjenester er:

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

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

416 66 662



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet i Brumunddal i ett barnevennlig området. Fra boligen og inn til Brumunddal sentrum er det ca. 3 km inn til sentrum hvor du finner alt av fasiliteter. Det er også fine turmuligheter i nærområdet. Til Hamar er det ca.12,7 km.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Flisundertak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre.

#### Terrasse/altan mot:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Flislagt gulv på deler av altan. Delvis overbygd. Metalltrapp.

#### Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd. Tretrapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Fliser. Teppe. Tregulv. Betong. Belegg.

#### Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Malte plater. Tapet. Fliser. Våtromsplater.

#### Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater. Ukledd.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Deler av konstruksjon har ukjent oppbygning. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen. Trapper i trekonstruksjon. Formpressede dører. Skyvedører. Glassfelt i enkelte dører. Murt pipe.

#### Antall ildsteder i boligen:

2

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasje:

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjnise med forheng. Dusj. Badekar. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

#### Bad i 1. etasje:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Speil. Dusjkabinett. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate med benkebeslag og treplate. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

#### Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

#### Plass til frittstående:

Gasskomfyr. Kjøleskap. Mikro. Vinskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom:

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

#### Synlige avløpsrør i:

Plast. Støpejern.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006.

#### Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

#### I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur av gråstein. Murt støttemur.

Eiet tomt på 1 328,10 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger fasadetegninger som stemmer med dagen bruk.
- Det foreligger plantegning av loftsetasje som stemmer med dagens bruk.
- Tilbygg i 1. etasje stemmer med dagens bruk.
- Planskisse fra 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk.
  - Ett soverom i 1. etasje har blitt en del av stue.
  - Ett soverom i 1. etasje har blitt bad og toalettrom.
  - Trapp fra 1. etasje og ned til kjeller er ikke inntegnet i planskissen.

Kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

- Rom i kjeller er innredet etter byggeår, dette er mest sannsynlig ikke bruksendret i kommunen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

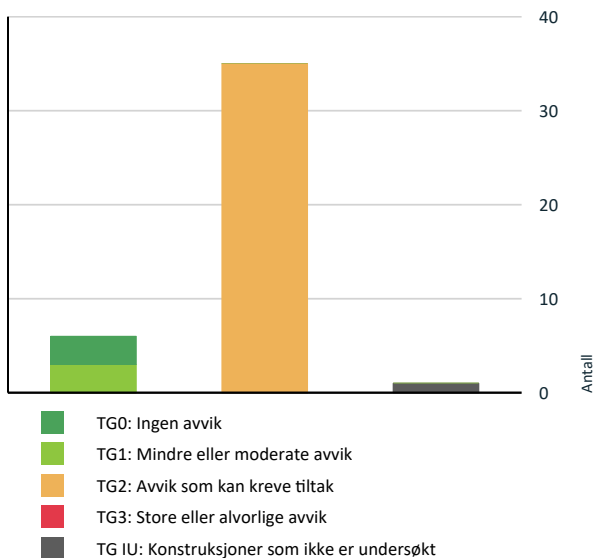
## Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger. Dette representerer en risiko, da kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til opprinnelig godkjent utførelse. Slike tiltak kan medføre betydelige kostnader for eier.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

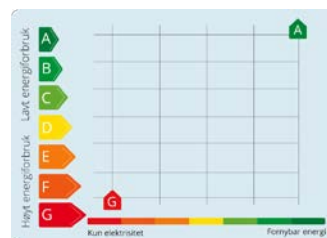
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
Ca. år hentet fra eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Enebolig

### Standard

Normal standard og planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automat og skrusikringer, i hovedsak åpent anlegg.

### Vedlikehold

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

Boligen er ca. 86 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

### Tilbygg / modernisering

2002	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Montert nytt kjøkken.
2002	Utført av firma.	Hevet taket i loftsetasje og la ny takteking, nye takrenner, nedløpt og tilhørende beslag.
2002	Utført av firma.	Etablerte nytt bad i loftsetasje samt pusset opp bad i 1. etasje.
2002	Utført av firma.	Alt nytt elektrisk av ledningsnett og stikk i 2. etasje ifm totaloppussing av etasjen.
2005	Utført som egeninnsats.	Ny vedovn i stue.
2020	Utført som egeninnsats.	Behandlet boligen utvendig.
(Opplysninger over er gitt av selger)		

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader på taket. Videre bør det vurderes nærmere inspeksjon av taket når godkjent sikringsutstyr er tilgjengelig, da deler av taket ikke har vært tilgjengelig for fullstendig kontroll. Alderen på taktekkingen medfører økt risiko for skjulte feil og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

## TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

### Vurdering av avvik:

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

Behov for vedlikehold. Bulker på nedløp og takrenner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av bulker på nedløp og takrenner for å sikre god funksjon og hindre lekkasjer eller vannskader på bygningen. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på takrenner og økt risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.



Bulk på nedløp.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

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

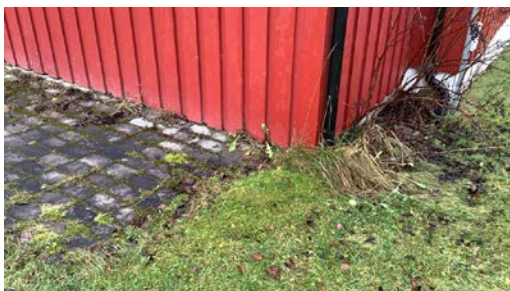
# Tilstandsrapport

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Lav høyde mellom grunnen og trekonstruksjon, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og trekonstruksjon er 30 cm. Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av konstruksjon med tanke på bæreevne. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

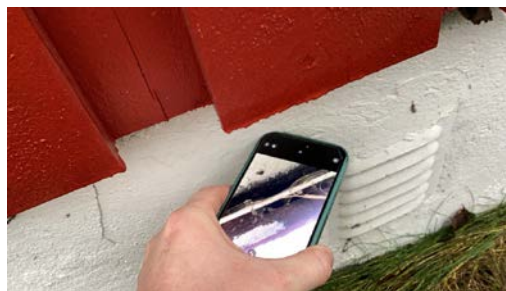
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å hindre inntrenging av mus, samtidig som nødvendig ventilasjon ivaretas. Beplantning inntil kledningen bør fjernes for å unngå fuktbelastning og redusere risikoen for skader på trekonstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuelle konstruksjonsendringer med tanke på bæreevne, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og sikkerhet. Lav høyde mellom terreng og trekonstruksjon bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for fuktopptrekk og skader på kledningen. Det tas forbehold om skjulte skader grunnet alder og skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede feil og redusert levetid.



Lav høyde mellom kledning og terreng øker risikoen for skader.



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



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Mønet skråtak i tre. Flisundertak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufterventiler i gavl. Adkomst til loft via luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var tilkomst på befaringstiden. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av takkonstruksjon med tanke på bæreevne. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang av synlige fuktmerker, samt for å vurdere eventuelle skader etter mus. Det bør også fremskaffes dokumentasjon på eventuelle endringer av takkonstruksjonen med tanke på bæreevne, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid. Manglende tiltak kan føre til skjulte skader, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Oversiktsbilde, bilde tatt med telefon fra luke.



Fuktmåling er ikke utført da det ikke vartilgjengelig høy nok stige/trapp på befaringen. Bilde tatt med telefon fra luke.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:  
1984, 2020 og ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondensmerker på enkelte vinduer. Sprekt glass på kjellervindu. Værslitte karmen. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Takvindu er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Fuktmerker på takvindu.

## TG 2 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre.

Alder på isolerglass er i hovedsak:

# Tilstandsrapport

2008 og ukjent.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør i kjeller tar i karm. Slark i vrider på terrassedør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren i kjeller bør justeres slik at den ikke tar i karmen, og vrideren på terrassedøren bør etterstrammes eller utbedres. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skade på dør og karm.



Slark i vrider.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/altan mot:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Flislagt gulv på deler av altan. Delvis overbygd. Metalltrapp.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd. Tretrapp.

## Vurdering av avvik:

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

Skjevheter registrert. Flassing på overflate. Altanen over boligrom regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har hyppige skadefrekvenser, spesielt knyttet til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Spredte råteskader. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt utbedre påviste råteskader og overflateflassing. Skjevheter og lav rekkverkshøyde bør utbedres for å ivareta sikkerhet og hindre fallulykker. Altanen over boligrom bør følges opp spesielt med tanke på risiko for fuktinntrengning og skjulte skader, da dette kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.



Råte observert.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Fliser. Teppe. Tregulv. Betong. Belegg.

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

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater. Ukledd.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Misfarging på gulv. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten i kott på loftsetasje. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Spor av mus registrert, ukjent omfang. Misfarging på gulv/vegg i rom under trapp. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv må påregnes i eldre boliger, men det kan vurderes tiltak som etterstramming eller utbedring av gulvkonstruksjonen for å redusere dette. Misfarging på gulv og vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade eller annen skade, da dette kan medføre økt risiko for sopp, råte eller dårlig inneklima. Lagrede gjenstander i kott på loftsetasje bør fjernes for å muliggjøre fullstendig inspeksjon, slik at eventuelle skjulte skader eller avvik kan avdekkes. Spor av mus bør følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre risiko for lukt, helseplager og skade på bygningsdeler. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de nevnte forholdene, og det anbefales å utbedre eller følge opp avvikene for å redusere risiko for ytterligere skader.



Misfarging på gulv enkelte steder.



Misfarging på gulv enkelte steder.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. I underkant av bjelkelag er det spor etter treskadeinsekter. Ved stikktakning med syl kom det ut boremel. Spredt råteskade observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råte og treskadeinsekter. Skadde konstruksjoner må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse, redusert brukstid og risiko for ytterligere skader på bygningen. For og utbedre helningsavviket så må etasjeskille 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.

# Tilstandsrapport



Sprede råteskader observert.



Spor etter treskadeinsekter.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

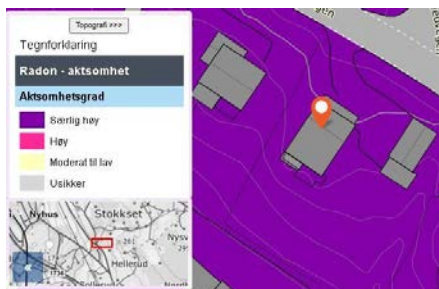
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av forhøyede radonverdier kan for eksempel være helseskader.



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

## TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

# Tilstandsrapport

Antall ildsteder i boligen:

2

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skjulte feil, da alder og skjulte konstruksjoner øker risikoen for skader og redusert sikkerhet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for brann, lekkasjer eller andre bygningskader.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

#### 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.

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktinntrenging i kjellervegg og -gulv, for å unngå skjulte skader, redusert levetid og potensiell utvikling av fuktskader. Utforede vegger under terreng bør følges opp spesielt, da dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det anbefales også å overvåke konstruksjonen jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktnivå, samt vurdere tiltak mot skadedyr, da det er registrert spor av mus.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

## TG 2 Kryp Kjeller

Deler av konstruksjon har ukjent oppbygning. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskillelinjen i et hus og grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om det er kryperom under deler av inngangsparti, det gjøres oppmerksom på risikoen. Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Kryperom var ikke tilgjengelig på befaringen, det er derfor kun gjort utvendige besiktelselser av kryperom. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand. Manglende tilgang og usikkerhet rundt kryperommets utstrekning og tilstand medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi betydelige følgeskader på bygningen dersom dette ikke avdekkes og utbedres.



Ukjent om det er kryperom under deler av inngangsparti. Det gjøres oppmerksom på risikoen.

## **TG 2** Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader, spesielt for barn og eldre.

## **TG 2** Innvendige dører

Formpressede dører. Skyvedører. Glassfelt i enkelte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vurderes for eventuell overflatebehandling eller utskifting ved behov, for å opprettholde estetisk standard og funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og funksjon.

# Tilstandsrapport



Sår på dørbliad.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD

#### Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjnisse med forheng. Dusj. Badekar. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

### LOFTETASJE > BAD

#### 🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu og dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet/døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut med materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen og forlenget levetid på bygningsdelene. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Skjevheter i overgang vegg/himling.

### LOFTETASJE > BAD

#### 🕒 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Små hakk i enkelte fliser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15> for hvordan våtrom skal bygges i dag. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Små hakk i flis.



Små hakk/riper i flis.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Sluk til dusj.



Sluk under badekar.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

# Tilstandsrapport

## LOFTETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etter test som beskrevet i NS3600 fungerte viften ikke som tiltenkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viften bør utbedres eller skiftes ut slik at den fungerer som tiltenkt, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig innneklima og fuktskader.

## LOFTETASJE > BAD

### 🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstillende kravet i forskrift.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Speil. Dusjkabinett. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu og dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet/døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut med materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende veggkonstruksjon og forlenget levetid på bygningsdelene.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.  
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel til minimum 25 mm, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Membran er ikke ført tilstrekkelig under klemring i sluk. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av membranens tilstand, og det anbefales å utbedre mangelfull føring av membran under klemring i sluk for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Alderen på bygningsdelen og skjulte konstruksjoner øker sannsynligheten for skjulte feil, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom lekkasjer oppstår.



Membran er ikke ført tilstrekkelig under klemring i sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

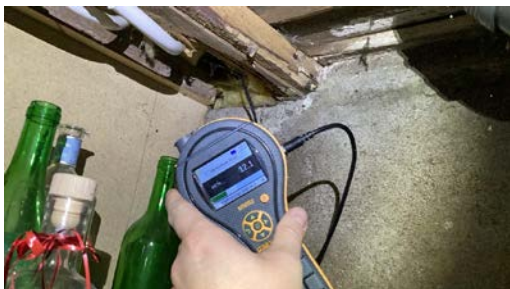
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlatt fordi rommet har en inspeksjonsmulighet der det erfaringsmessig forekommer skade. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.



Fuktmåling utført i trevirke under våtrommet. Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate med benkebesalg og treplate. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:  
Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:  
Gasskomfyr. Kjøleskap. Mikro. Vinskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har slitasjegrاد utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Skapdør trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og justering av skapdør for å sikre funksjonalitet og for å unngå ytterligere slitasje eller skader på innredningen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere reparasjoner eller utskifting.

# Tilstandsrapport



Skapdør trenger justering.



Riper i benkeplate.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:  
Plast. Metall.

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

#### Vurdering av avvik:

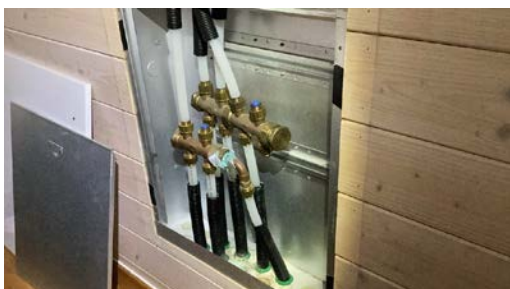
- Det er avvik:

Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Irr/tæring på metallrør. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av utilstrekkelig innfesting og vurderes tiltak mot irr/tæring på metallrør for å forhindre lekkasjer og videre skader på rørsystemet. Alderen på rørene og skjulte deler med ukjent tilstand medfører økt risiko for plutselige feil og vannskader, noe som kan gi betydelige kostnader ved skade. Videre undersøkelser utført av fagperson anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.



Fordelerskap på soverom.



Stoppekran på bod i kjeller.

### 1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:  
Plast. Støpejern.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør bør kontrolleres nærmere av fagperson, og det bør vurderes utskiftning ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og tilstopping, spesielt siden deler av rørene er skjult og har overskredet forventet brukstid.

# Tilstandsrapport



Rust i sluk på bod.



Stakeluke på bod.

## TG 2 Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensproblemer og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006.

### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere er normalt plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast el-tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift. Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmeutvikling og brann, spesielt ved bruk av stikkontakt eller skjøteledning.



Varmtvannstank på bod.



Sjekk av støpsel.

## TG IU Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

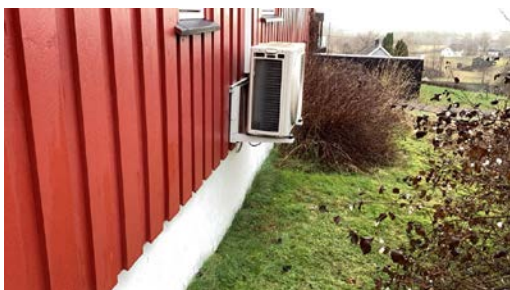
I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovn. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på:

- Bad i 1. etasje.
- Bad i loftsetasje.
- To rom i kjeller.



Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

## Elektrisk anlegg

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

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

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1939 Usikkert.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**26.09.2016: Skifte dimmer og rette opp lampebaldakin.**

**22.11.2002: Montere jordfeilbryter på kurs.**

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**



Sikringsskap i trapp.

## **TGO** Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 bygningsasskyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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?

# Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Konsekvensen av påviste avvik kan være fuktskader.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur av gråstein.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler og følge med på sprekker og riss i grunnmuren. Malingsflass, avskalling og saltutslag tyder på fuktvandring, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Alderen og skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for skjulte skader, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Murt støttemur.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres lokal utbedring av sprekker og skjvheter i muren for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for utglidning eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Terrenghorhold

Eiet tomt på 1 328,10 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 over 3 meter fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen, noe som øker faren for fuktskader og eventuelle følgeskader på bygningsmassen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll utført av fagperson av de utvendige vann- og avløpsrørene, gjerne ved bruk av rørinspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller tette punkter. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer, tilbakeslag eller akutte brudd, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

# 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

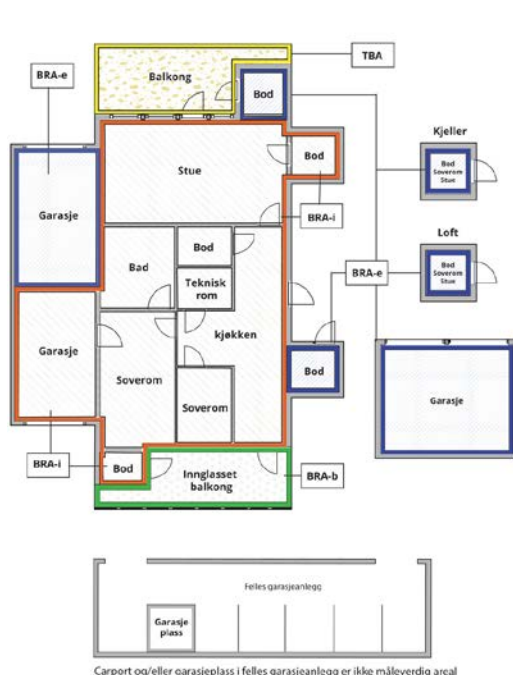
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	44			44	
1. Etasje	87			87	28
Kjeller	74			74	
<b>SUM</b>	<b>205</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, soverom 1, soverom 2, gang, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, stue, toalettrom		
Kjeller	Gang, soverom, bod 1, bod 2		

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,33 m og skråhimling. Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet skråhimling og lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,95 m og 1,90 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

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

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

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

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse/altan: 25 m<sup>2</sup>

- Areal terrasse ved inngangsparti: 3 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Det foreligger fasadetegninger som stemmer med dagen bruk.

- Det foreligger plantegning av loftsetasje som stemmer med dagens bruk.

- Tilbygg i 1. etasje stemmer med dagens bruk.

- Planskisse fra 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk.

- Ett soverom i 1. etasje har blitt en del av stue.

- Ett soverom i 1. etasje har blitt bad og toalettrom.

- Trapp fra 1. etasje og ned til kjeller er ikke inntegnet i planskissen.

Kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

- Rom i kjeller er innredet etter byggeår, dette er mest sannsynlig ikke bruksendret i kommunen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

### 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:* Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

## Garasjeuthus

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		56		56	
<b>SUM</b>		<b>56</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4	

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.  
 Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger. Dette representerer en risiko, da kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til opprinnelig godkjent utførelse. Slike tiltak kan medføre betydelige kostnader for eier.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

## 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	177	28
Garasjeuthus	0	56

---

**Kommentar**

Enebolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Garasjeuthus

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Petter Wangen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	725	32		0	1328.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Furnesvegen 307

### Hjemmelshaver

Granskogen Astrid

### Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

FURNESVEGEN, Brumunddal, Bergshøgda

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

### Tinglyste/andre forhold

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

1981/2728-1/11

30.03.1981

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2024-2040

320 - Flomfare

Støysone

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

### Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1>) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Det var ikke mulig å fysisk kontrollere for eventuelle vekster av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

## Bygninger på eiendommen

### Garasjeuthus

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1939

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

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

**Kommentar**

Ca. år hentet fra eiendomsverdi.no

**Beskrivelse**

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takteking i metallplater. Vindski i tre. Treporter/dører.

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

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el-anlegg.		26.09.2016: Skifte dimmer og rette opp lampebaldakin. 22.11.2002: Montere jordfeilbryter på kurs.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	18.12.2025	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Det foreligger flere tegninger med forskjellige datoer. Enkelte datoer er noe utydelig.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest.	19.08.1970		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.	15.12.2025	Ga opplysninger via e-post.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for tilbygg bolig.	27.10.2003		Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

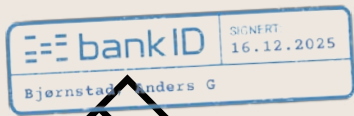
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Anders Granskogen Bjørnstad

---

## Boligen

Furnesvegen 307  
2388 Brumunddal

3411-725/32/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Organisert av tømrmester Reidar Lien, usikker på firma

**Beskrivelse av arbeidet:** Helt nytt bad i 2. etg ifm større utbedring. Nyoppusset bad i 1. etg med flislagt gulv og dusjkabinett. Nytt toalett på toalettrom 1. etg. Har ikke funnet samsvarserklæring eller sluttrapport fra våtromsarbeidet, har dermed ikke dokumentasjon på membran m.m. Det er naturlig å tro at gjeldende fag-praksis anno 2002 ble fulgt.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Jeg vet bare at begge bad ble flislagt, og dermed arbeid med tetning og nye sluk. Har ikke funnet konkret dokumentasjon på arbeidet, går da ut i fra at gjeldende fag-praksis anno 2002 ble fulgt.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Oversvømmelse av bekk for 3-4 år siden, førte til at en del jordmasser i bakkant av uthuset ble gravd ut. Også noe vannmasser og slam forkant av huset og videre ned mot hagen. Det ble søkt erstatning fra Tryg forsikring grunnet en del opprydning og ødelagt kjøkkenåker m.m., men det ble ikke innvilget erstatning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Tømrmester Reidar Lien

**Beskrivelse av arbeidet:** 2. etg ble totalrenovert og taket ble hevet. Nytt tak ble lagt, og innsetting av 2 takvinduer på soverom ifm dette arbeidet.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noe fuktig kjeller. Kjeller er relativt gammel, vaskekjeller og naborommet oppleves fuktig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vi har observert enkelte biller i kjeller-etasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

Gjennomført feilsøking og reparasjon på Toshiba luft-luft varmepumpe i desember 2025. Utført av Bekkvang Varmepumper AS.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Bekkvang Varmepumper AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ikke kjent med det konkrete som ble gjort, utover at det var snakk om en liten reparasjon.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vedovn i stue, installert av ufaglært hyttebygger (huseiers far). Årstill noe usikkert.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Edvardsen Elektro, organisert av tømrmester Reidar Lien

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt elektrisk av ledningsnett og stikk i 2. etasje ifm totaloppussing. Har ikke funnet samsvarserklæring fra dette arbeidet.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Solberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dimmer og annet småelektrisk kjøkken. Samsvarserklæring foreligger.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Taket ble hevet og bygd opp på nytt i 2002, noe endret fasade som del av dette arbeidet. Jeg er i skrivende stund usikker på om tiltaket er godkjent av kommunen, men jeg tror det er det.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Nytt loft ifm heving av taket i større renovasjon av 2. etg i 2002. Jeg er i skrivende stund usikker på om tiltaket er godkjent av kommunen, men jeg tror det er det.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Som allerede nevnt, var det en oversvømming i bekk som medførte at en del vann og slam-masser rant over veien og ned på tomte. Unngikk huset, men tilgriset uteområde og ned mot hagen. Bekkeløpet fra utløp under vei har også gravd vekk noe jordmasser ved øvre hjørnet av uthuset.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Nærhet til vei, noe trafikkstøy.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Gammelt uthus av enkel standard, inklusiv garasjedel. Kjenner ikke til konkrete skader og feil utover et synlig vedlikeholdsbehov.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Furnesvegen 307

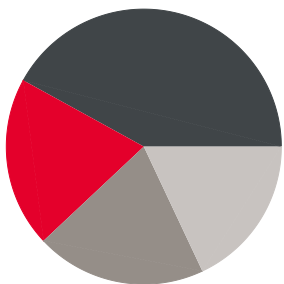
## Offentlig transport

🚶 Stenbekk	0 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	
0 km	
🚶 Brumunddal stasjon	5 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	
3.1 km	
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚶

## Skoler

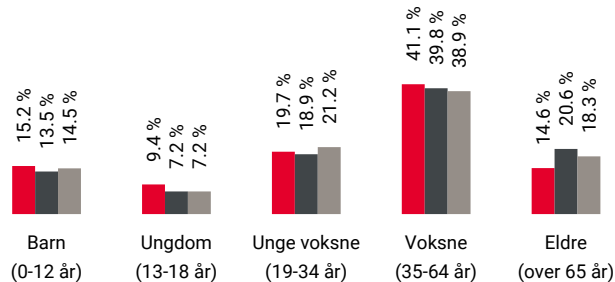
Mørkved skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
318 elever, 24 klasser	
1.5 km	
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
398 elever, 32 klasser	
3.6 km	
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
312 elever, 24 klasser	
5 km	
Ringsaker videregående skole	7 min 🚶
750 elever	
4 km	
Hamar katedralskole	12 min 🚶
1300 elever	
9.3 km	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Sollerud	310	133
🟤 Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fredheimvegen barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
42 barn	
1.7 km	
Buttekvern barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
65 barn	
2.6 km	
Furnes barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
25 barn	
3.4 km	

## Dagligvare

Kiwi Mørkvedvegen	2 min 🚶
PostNord	
2 km	
Coop Extra Brumunddal	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
2.2 km	

## Sport

🏃 Mørkved skole	17 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1.5 km	
🏃 Kirkenær skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
3.7 km	
🏃 NorGym	2 min 🚶
🏃 Fønix Treningssenter	5 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Furnesvegen 307  
2388 BRUMUNDDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thomas GranbergTelefon: 913 05 873  
E-post: thomas.granberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre