

aktiv.



Parkvegen 8A, 2380 BRUMUNDDAL

**Enebolig med fin beliggenhet.  
Sentrumsnær. Bolig og uthus med  
behov for oppussing.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Gustavsen

**Mobil** 909 96 313

**E-post** kjetil.gustavsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 563 740,-  
**Selger:** Smarte Boliger AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1909  
**BRA-i/BRA Total** 149/165 kvm  
**Tomtstr.:** 575 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 685, bnr. 27  
**Oppdragsnr.:** 1214240123

# Er dette ditt nye hjem?

Vi presenterer en vakker eiendom med mange muligheter. "Sollyst" er i dag bebygd med en eldre enebolig fra 1909, et gammelt uthus med to boder,. Den sjarmerende eneboligen strekker seg over to plan og har behov for oppussing for å møte dagens standardkrav.

Den solrike hagen er velstelt med plen og variert beplantning.

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde sentralt i Brumunddal, rett ved Husebyparken. Her finner du en fin og solrik beliggenhet med terrasse og stor hage mot vest, som gir gode solforhold og flott utsyn. Det er kort gangavstand til sentrum med alle byfasiliteter, samt buss- og togstasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Nabolagsprofil .....	75
Budskjema .....	86

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 149 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 165 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Kjellerrom uten målbart areal.

### 1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Inngang/glassveranda, gang, stue, stue 2, kjøkken, glassveranda, bad.

### 2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, kott, kott 2, soverom, stue, alkove.

TBA fordelt på etasje

### 1. etasje

58 m<sup>2</sup> Terrasse og plattinger.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Bod og bod 2.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal. Areal ved lav himlingshøyde er kjeller, kottene, alkove og del av gangen i 2.etg.

Uthus:

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er

oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

575 m<sup>2</sup>. Tomten er ikke ferdig oppmål. Skisse medfølger i salgsoppgaven.

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 575 m<sup>2</sup>. Tomt i litt vesthelling. Hageanlegg med plen og variert beplantning. Arealet på tomten er ikke oppmålt. Det er fraskilt tomter hvor det skal bygges eneboliger med alt på en flate.

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 kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde sentralt i Brumunddal, rett ved Husebyparken. Fin og solrik beliggenhet med terrasse og stor hage mot syd med gode solforhold og flott utsyn. Fra eiendommen er det kort gange til sentrum med alle byfasiliteter, samt buss- og togstasjon.

Barnevennlig område med kort vei til flere barnehager og ca. 1,5 km til Mørkved barneskole, Brumunddal ungdomsskole og Ringsaker videregående skole. Veien er heller ikke lang til Fagerlund og Hempa barneskole.

Her bor du svært sentralt med kort gange til sentrumskjernen med et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Mølla Storsenter har flere butikker og et variert servicetilbud og gågata kan tilby flere kafeer, restauranter og klesbutikker. Dagligvarehandelen kan gjøres på feks. Kiwi eller Eurospar som kun ligger ca. 600 meter fra eiendommen.

Fra eiendommen er det også kort vei til flotte turområder året rundt, enten du vil rusle ned til Mjøsa, gå langs elva eller ta deg en topptur til Høsbjør, Bangsberget eller Bjørgeberget som byr på fantastisk utsikt. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper i nærheten.

Brumunddal kan også tilby flere lekeplasser og nede ved Mjøsa finner man blant annet skatepark, basketballbaner og flotte badeplasser. For den idrettsglade har du Sveum idrettspark, med både fotball- og tennisbaner.

Det er kun ca. 500 meter til buss- og togstasjon som tar deg til blant annet Hamar, Oslo, Lillehammer og Trondheim. Det er ca. 15 km inn til Hamar sentrum og ca. 10 km til Rudshøgda som har blant annet Coop Obs og Coop Obs Bygg. Til IKEA som ligger i Nydalen er det ca. 9 km.

### **Bygningssakkyndig**

Jostein Engh

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1909.

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet. Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggegropa i steinsatt grøft. Kjelleryttervegger med spekket steinsmur, ca. 1 meter tykk. Terrenget faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Taktekkingen er av betongtakstein og undertak med sutaksplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige på østsiden. Pipe med fotbeslag og topp plate, lufterør, lakkerte stål takrenner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak, tretakkonstruksjoner. Besiktiget fra bilder ved å føre kamera opp/ inn i loft/ takkonstruksjon. Loftsluke uten stige. Tilleggsisolert med mineralull. Under takstein er det sutaksplater, innvendig er opprinnelig undertak med sponfliser synlig.

Gammelt kjellervindu. Vinduer med koblet glass rammer, vinduer som ble brukt en del på 70/80 tallet. Vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret. Malt ytterdør med glassfelt fra 2007. Gammel tredør på verandaen. Terrasse på vestsiden.

Bindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse. Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens. Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

Uthus - Ukjent byggeår, gammelt bygg.

Gammelt, slitt og enkelt uthus i trekonstruksjoner. Taket er tekket med gamle bølgeblikkplater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Obron Øst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader

-TG).

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

\* Utvendig > Taktekking: Noen knekte takstein ved stige trinn.

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år. Litt forvittringer i sålebank. Steder med slitt kledning. Provisorisk tetting mellom vegg og grunnmur.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Noe fuktmerker ved pipe. En del støv og møkk på loft og i isolasjonen. Takkonstruksjonen er over 100 år, vil alltid ha noe alder/forvitringsskader.

\* Utvendig > Vinduer: Slitte og eldre vinduer.

\* Utvendig > Dører: Slitt og gammel dør på veranden.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift). Slitte overflater. Skjevhet i rekkverk. Sprekker i fundament.

\* Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

\* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. TG 2 da det ikke er radonsperre.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er avvik: Kjellerlukt er lukten av sopp som oppstår i fuktige mur - betongvegger. Det er fukt i kjeller, det vil alltid være noe fukt i denne type kjellere.

\* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

\* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

\* Innvendig > Glassverandaer: Med skjevheter, slitasje og uisolerte konstruksjoner.

- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Utettheter og skader i veggplate ved rørgjennomføringer under dusjbatteeri.
- \* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder eldre røropplegg.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avviket gjelder eldre røropplegg.
- \* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ikke ventilert kjeller.
- \* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS- installasjoner er oppbrukt. Risikabelt å ha vaskemaskin i gangen.
- \* Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er ikke varmekilder i alle rom.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Irring på skrue for avherding.
- \* Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.
- \* Tomteforhold > Terrenghold: Terrenget faller noe inn mot bygget.

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

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjennbare og synlige ujevnheter. Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon over blindkjeller.

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er avvik: Eldre piper vil ofte ha forvitningskader. Røykrør innføring i pipe tettet med blikkboks. Sotvann/ tjære har stedvis trukket gjennom pipa på loft. Det tyder på at pipetoppen er i



dårlig forfatning og slitt, anbefaler ytterligere undersøkelser.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer. Del med gammelt anlegg.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? Ja, fradeling av tomter og bygging av 3 eneboliger på 1 plan.

### **Innhold**

Eiendommen "Sollyst" er bebygd med en sjarmerende enebolig fra 1909, et gammelt uthus med 2 boder.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue med utgang til innglasset terrasse og terrasse, spisestue, kjøkken og baderom.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 soverom, alkove og 2 kott.

Kjeller: Kjellerrom uten målbart areal.

### **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1909.

Enkel standard, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Kun enkelt vedlikeholdt.

Uthus - Ukjent byggeår, gammelt bygg.

Generelt med preg av manglende vedlikehold.

### **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**

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

**Parkering**

Parkering på egen tomt

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er lav- usikre verdier av radon i dette området.

**Diverse**

Feiing ble utført siste gang den 06.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 25.02.2019. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Ildsted mangler velv. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det gjøres oppmerksom på at det skal bygges tre eneboliger på ett plan på de tomtene som er delt fra eiendommen.

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner i diverse rom.

Parafinfyring på kjøkken. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

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

fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 340

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 22 339,85,- for 2024.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 887,55,-
- \* Forskudd vannavgift (grunnlag: 42 kubikk): Kr. 1 476,83,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 890,55,-
- \* Forskudd kloakkavgift (grunnlag: 42 kubikk): Kr. 1 667,92,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 6 457,-
- \* Renovasjon (80L restavfallsdunk): Kr. 3 191,-
- \* Feiing annethvert år: Kr. 333,-
- \* Feiing hvert 6. år: Kr. 111,-
- \* Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 325,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 35,16,- per kubikk for vann og kr. 39,71,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 456

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6.456,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 740 968

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 815 677

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**Tilbud 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 685, bruksnummer 27 i Ringsaker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 23.03.1954, dagboknummer 833.

\* Bestemmelse om vannledn., tinglyst den 22.04.1969, dagboknummer 1949.

Rettighetshaver: Gnr. 685, bnr. 23 i Ringsaker kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Enggutua II" fra 2006, hvor eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Brumunddal" fra 1948.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område med støyfølsom bebyggelse med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Eiendommen ligger også i et område med bestemmelser om krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2024-2040, id: 2023004.

Det gjøres oppmerksom på at det skal bygges tre eneboliger på ett plan på de tomtene som er delt fra eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

63 740 (Omkostninger totalt)  
78 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
81 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 563 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 578 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 581 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 63 740

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

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

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6  
2380 Brumunddal  
Tlf: 994 78 855

**Salgsoppgavedato**

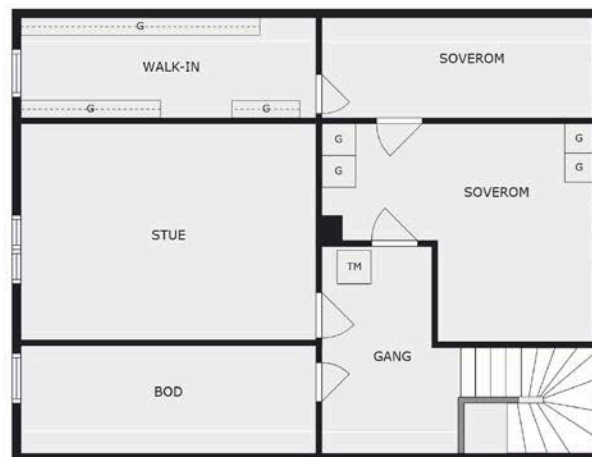
08.11.2024





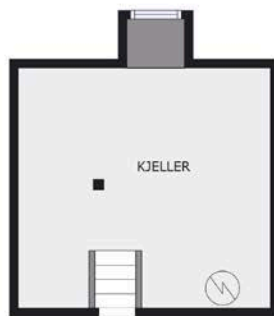
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





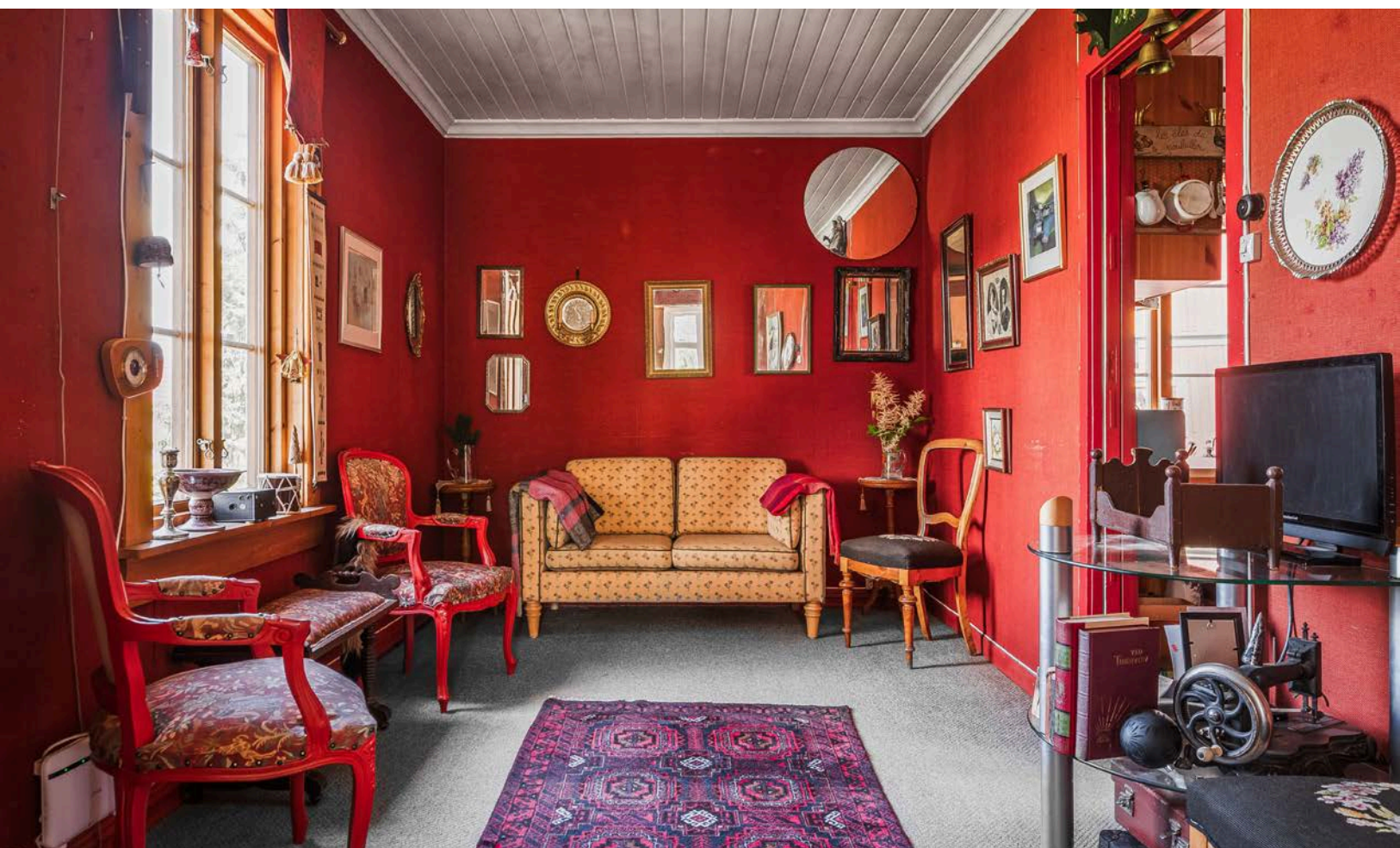
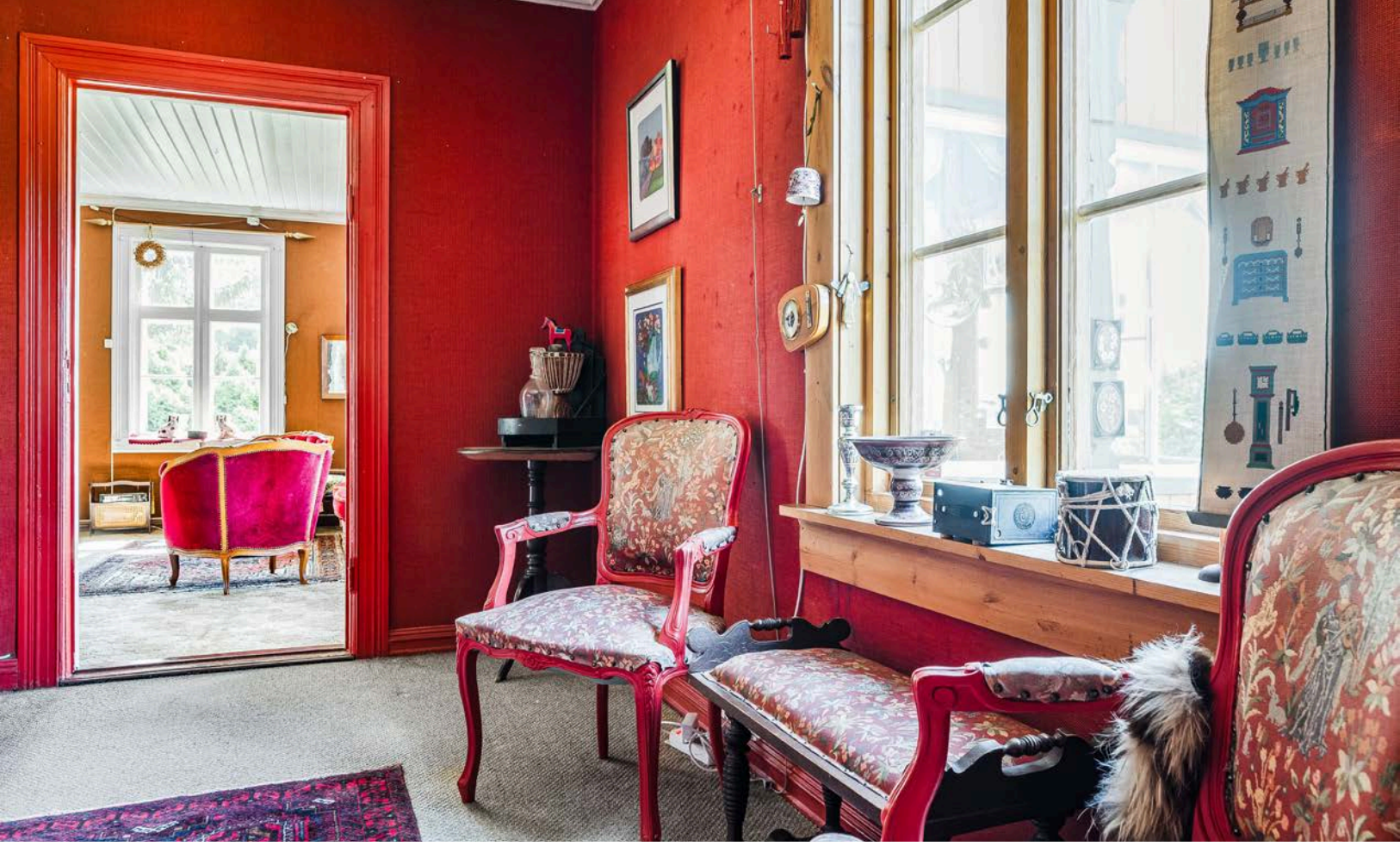








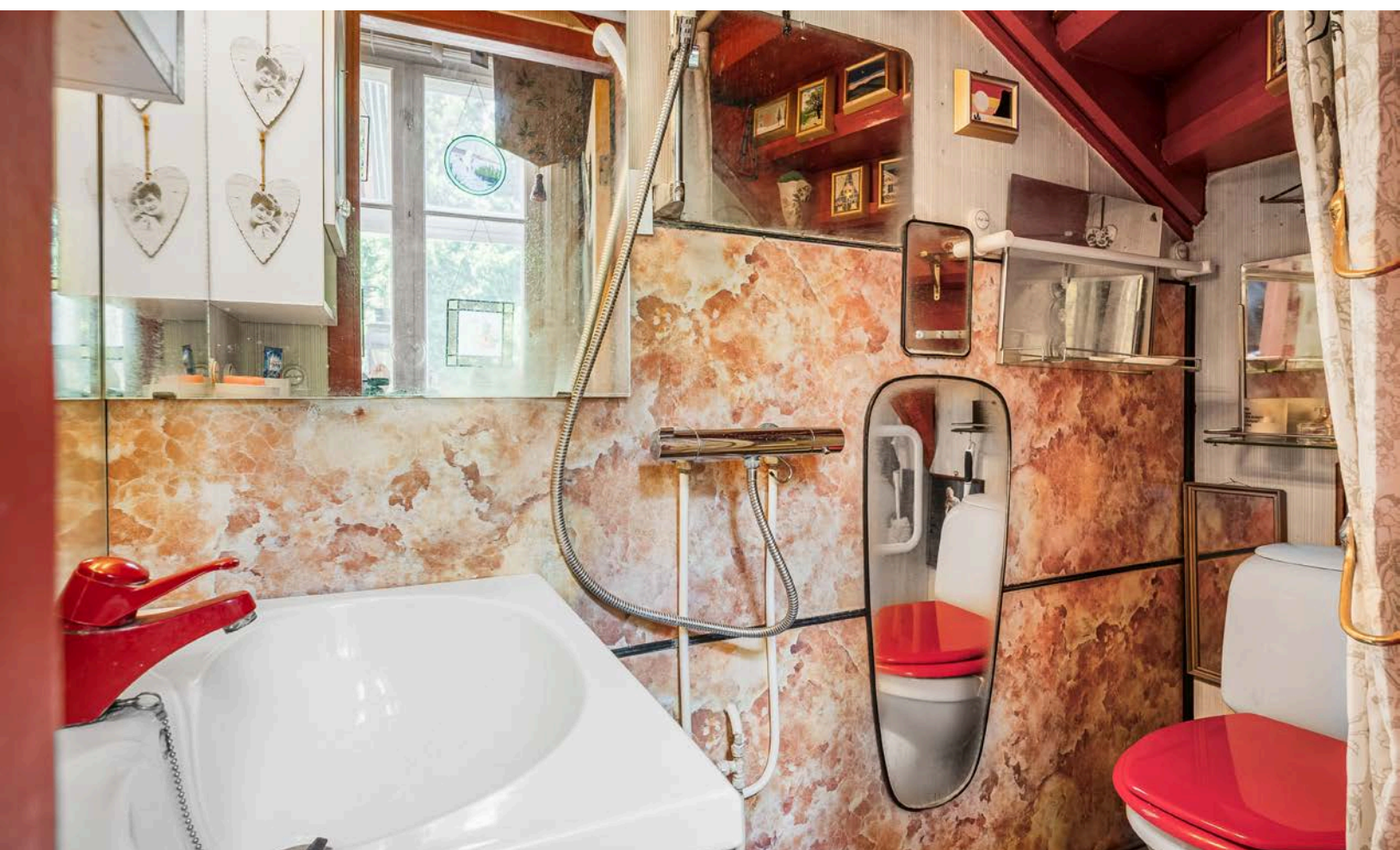
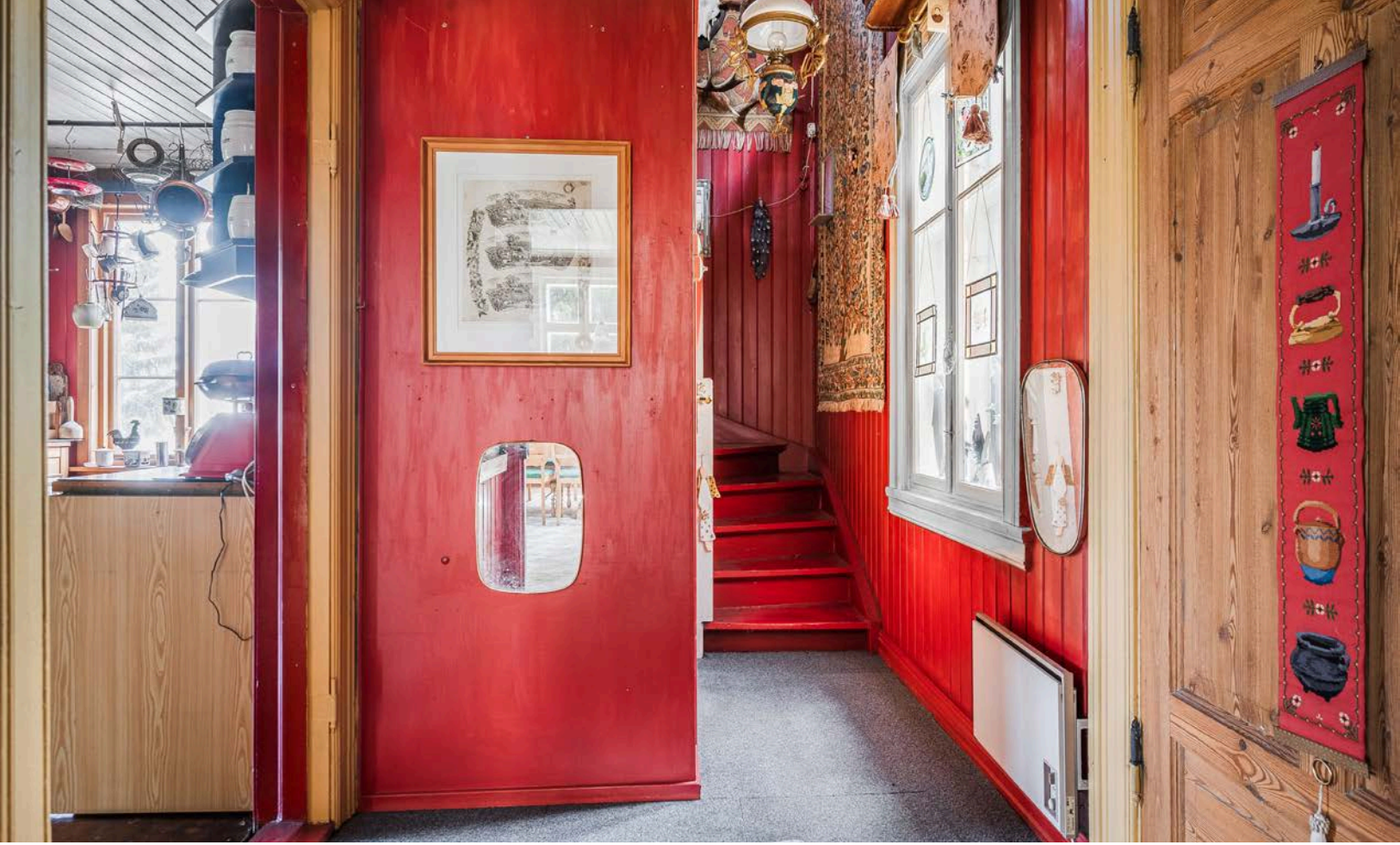










































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Parkvegen 8 A, 2380 BRUMUNDDAL  
 RINGSAKER kommune  
 # gnr. 685, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m<sup>2</sup> BRA-i: 149 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 12043-24103

Referansenummer: YD1918

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## OBRON ØST AS

Obron Øst AS

Takstforetak.

Datterselskap i Obron Gruppen.

Obron Øst AS sammen med sine samarbeidspartnere, utarbeider takster i det meste av Innlandet.

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

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

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen

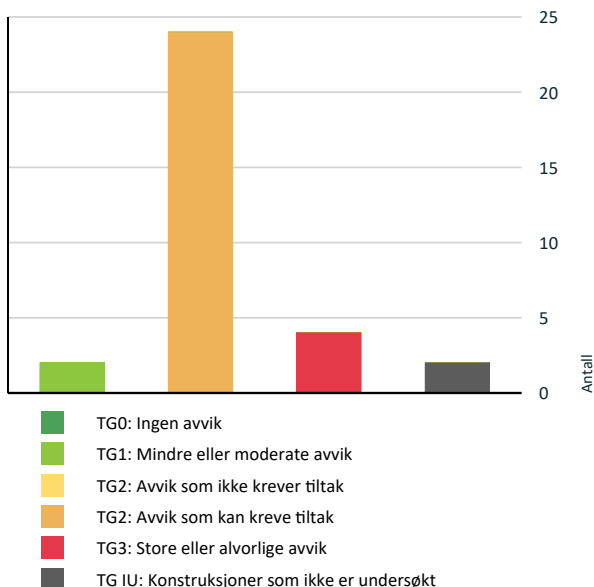
## Uthuset

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen

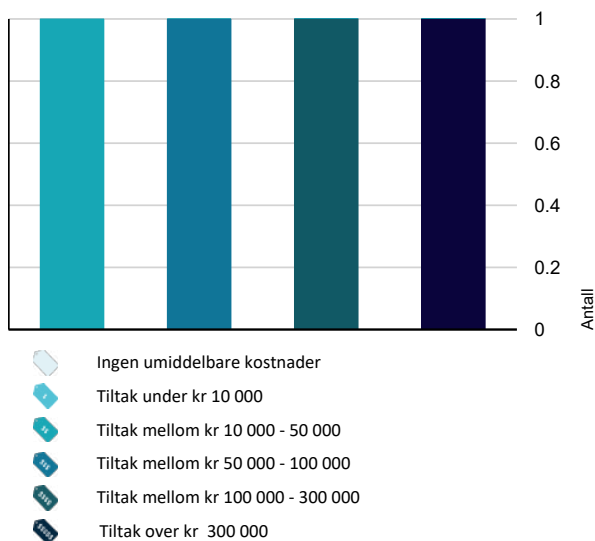
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et fullmektigsalg. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjennbare og synlige ujevnheter. Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon over blindkjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader. Røykrør innføring i pipe tettet med blikkboks. Sotvann/ tjære har stedvis trukket gjennom pipa på loft.

Det tyder på at pipetoppen er i dårlig forfatning og slitt, anbefaler ytterligere undersøkelser.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap med automatsikringer. Del med gammelt anlegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Innvendig > Blindkjeller

[Gå til side](#)

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



##### Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Røykvarslere boligen.  
Det skal være røykvarslere i hver etasje og  
brannslukningsapparat bør ikke være over 10 år.  
Påse at dette er forskriftsmessig og trygt.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot  
fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 100  
cm. (Tek 17, dagens forskrift).  
Slitte overflater.  
Skjevhet i rekkverk.  
Sprekker i fundament.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:  
Noen knekte takstein ved stige trinn

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra  
taknedløp ved grunnmur.

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

Det er avvik:  
Må påregne noe aldersforvitring da deler av  
komponentene er over 100 år.  
Litt forvitring i sålebank.  
Steder med slitt kledning.  
Provisorisk tetting mellom vegg og grunnmur.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av  
takkonstruksjonen.  
Det er avvik:  
Noe fuktmerker ved pipe.  
En del støv og møkk på loft og i isolasjonen.  
Takkonstruksjonen er over 100 år, vil alltid ha noe  
alder/ forvitringsskader.

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

Det er avvik:  
Slitte og eldre vinduer.

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

Det er avvik:  
Slitt og gammel dør på veranden.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til  
rekkverkshøyder.  
Det er avvik:

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan  
forvente.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller  
ikke utført med radonsperre.  
TG 2 da det ikke er radonsperre.

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

Det er avvik:  
Kjellerlukt er lukten av sopp som oppstår i fuktige mur  
- betongvegger.  
Det er fukt i kjeller, det vil alltid være noe fukt i denne  
type kjellere.

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

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

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

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

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

Det er avvik:  
Med skjevheter, slitasje og uisolerte konstruksjoner.

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

Det er avvik:  
Utettheter og skader i veggplate ved  
rørgjennomføringer under dusjbatteri.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

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

Avviket gjelder eldre røropplegg.

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

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

Avviket gjelder eldre røropplegg.

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

Det er avvik:

Ikke ventilert kjeller.

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

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

Risikabelt å ha vaskemaskin i gangen.

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

Det er avvik:

Det er ikke varmekilder i alle rom.

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irring på skrue for avherding

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.

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

Det er avvik:

Terrenget faller noe inn mot bygget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1909

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

**Anvendelse**  
Etablering av eiendommen

**Standard**  
Enkel standard, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

**Vedlikehold**  
Kun enkelt vedlikeholdt.



Bilde av undertaket

### TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og topp plate, lufterør, lakkerte stål takrenner og nedløp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Taktekingen er av betongtakstein og undertak med sutaksplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige på østsiden

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noen knekte takstein ved stige trinn

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Må skiftes



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.

Litt forvitring i sålebenk.

Steder med slitt kledning.

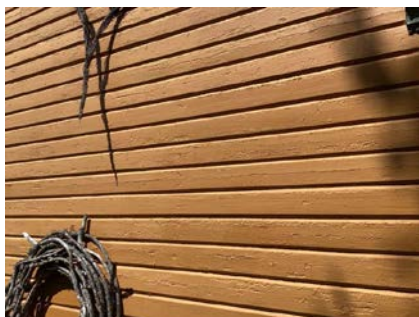
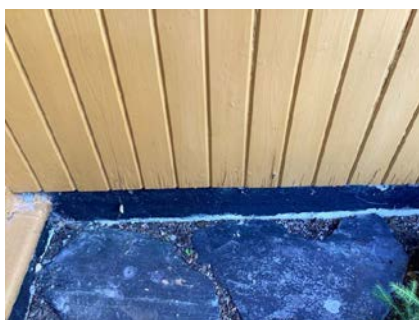
Provisorisk tetting mellom vegg og grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Må jevnlig/ ofte vedlikeholdes.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

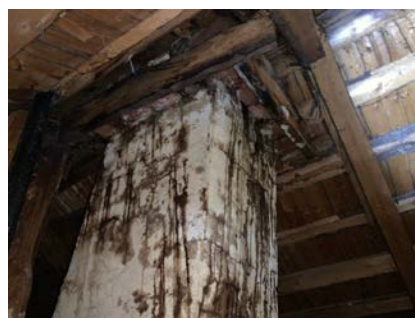
Noe fuktmerker ved pipe.

En del støv og møkk på loft og i isolasjonen.

Takkonstruksjonen er over 100 år, vil alltid ha noe alder/forvitningskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak, tretakkonstruksjoner.

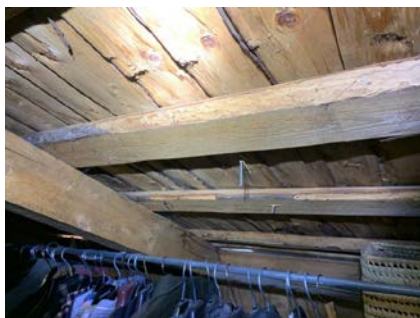
Besiktiget fra bilder ved å føre kamera opp/ inn i loft/ takkonstruksjon.

Loftsluke uten stige.

Tilleggsisolert med mineralull.

Under takstein er det sutaksplater, innvendig er opprinnelig undertak med sponfliser synlig.

# Tilstandsrapport



Bilde fra kott

## ! TG 2 Vinduer

Gammelt kjellervindu  
Vinduer med koblet glass rammer, vinduer som ble brukt en del på 70/80 tallet.  
Vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Slitte og eldre vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og utskiftninger.



## ! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.  
Gammel tredør på verandaen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Slitt og gammel dør på veranden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne noe utskiftning/ vedlikehold.

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

Terrasse på vestsiden.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift).  
Slitte overflater.  
Skjevhet i rekkverk.  
Sprekker i fundament.

### Konsekvens/tiltak

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

Trapp skal ha rekkverk på begge sider.  
Represjon, vedlikehold og overflatebehandling.



## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulv med teppe, tregulv og belegg.  
Vegger med malt panel og strie.  
Himlinger med malte panel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Variierende tiltak må påregnes, med nyetableringer og oppgraderinger, må sjekkes ytterligere.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjennbare og synlige ujevnheter.  
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon over blindkjeller.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Radon

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

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er lav-sikre verdier av radon i dette området.

### Vurdering av avvik:

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

TG 2 da det ikke er radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Eldre peisovn i stue og noe på kjøkken.

Parafinfyring på kjøkken.

Fra 2020 var det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitringsskader.

Røykrør innføring i pipe tettet med blikkboks.

Sotvann/ tjære har stedvis trukket gjennom pipa på loft.

Det tyder på at pipetoppen er i dårlig forfatning og slitt, anbefaler ytterligere undersøkelser.

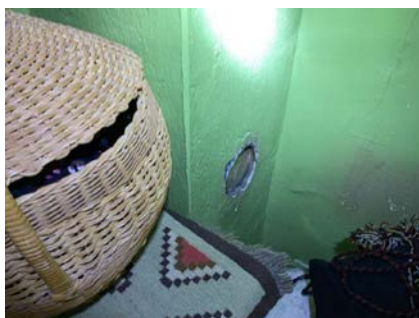
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Pipe må tettes forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerlukt er lukten av sopp som oppstår i fuktige mur- betongvegger. Det er fukt i kjeller, det vil alltid være noe fukt i denne type kjellere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tørre klima i kjeller bør etableres.

Bedre lufting og høyere temperatur bør etableres

Inneklima kan forbedres med god ventilering, luftavfukter og høyere temperatur.

## TG IU Blindkjeller

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse.

Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 2 Innvendige trapper

Bratt trapp til kjeller under lem.

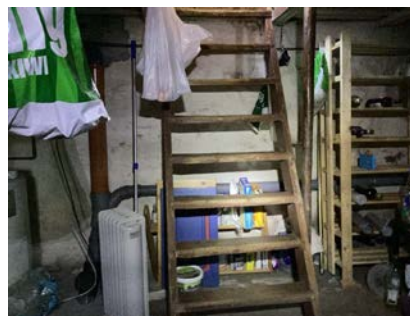
Malt tretrappo til 2.etg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Bør være rekkverk i trapp



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Tredører fra byggeåret

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Må utføres vedlikehold/ reparasjoner eller utskiftninger.



## TG 2 Glassverandaer

Uisolert og med enkle glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med skjevheter, slitasje og uisolerte konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdes.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Wc-rom under trapp med dusj og sluk.

Rommet er ikke et komplett våtrom.

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

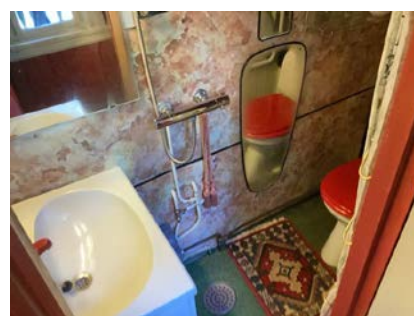
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utettheter og skader i veggplate ved rørgjennomføringer under dusjbatteri.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utbedres og må påregne skader i bakenforliggende konstruksjoner.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning, med forskjellige typer komponenter. Vask og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe veldig gamle jern rør. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder eldre røropplegg.

## Konsekvens/tiltak

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



Gamle jern og soil avløpsrør.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og noe gamle soil avløpsrør. Noe av rørene i kjeller er produsert i 1997. Merker etter rørsifte i kjellergulv, fra sluk og til yttervegg.

## Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder eldre røropplegg.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke ventilert kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere ventiler.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin og utslagsvask i gangen i 2.etg.

### Vurdering av avvik:

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

Risikabelt å ha vaskemaskin i gangen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskemaskin bør være plassert på et sted med vanntette overflater og sluk.



## ! TG 2 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke varmekilder i alle rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør etablere flere varmekilder.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irring på skrue for avherding

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

Del med gammelt anlegg.

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

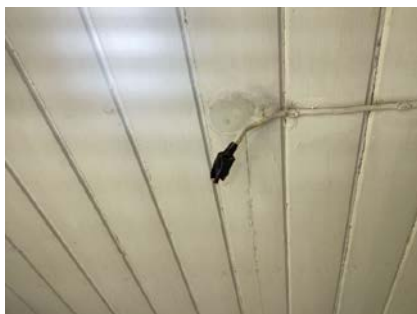
## Inntak og sikringsskap

3. 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**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eldre anlegg med feil må ha kontroll.  
Åpne ledninger må fjernes eller kobles forskriftsmessig av elektriker.**

## Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1U Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere boligen.  
Det skal være røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat bør ikke være over 10 år.  
Påse at dette er forskriftsmessig og trygt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

## TG 2 Drenering

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger med spekket steinsmur, ca. 1 meter tykk

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og reparasjoner. Overvåk tilstanden jevnlig.



## TG 2 Terrenghold

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller noe inn mot bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## Septiktank

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

## Oljetank

Ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen, må sjekkes nærmere.

## Bygninger på eiendommen

### Uthuset

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår, gammelt bygg.

**Standard**

Gammelt uthus

**Vedlikehold**

Generelt med preg av manglende vedlikehold

**Beskrivelse**

Gammelt, slitt og enkelt uthus i trekonstruksjoner.  
Taket er tekket med gamle bølgeblekkplater.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

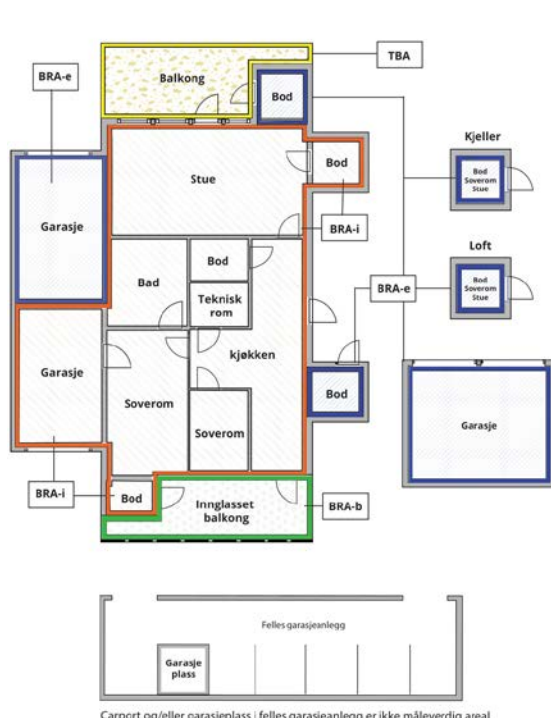
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						14	14
1.etasje	85			85	58		85
2.etasje	64			64		8	72
<b>SUM</b>	<b>149</b>				<b>58</b>	<b>22</b>	<b>171</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>149</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Inngang- glassveranda, Gang , Stue , Stue 2, Kjøkken , Glassveranda., Bad		
2.etasje	Gang , Kott , Kott 2, Soverom , Stue , Alkove		

### Kommentar

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal. Areal ved lav himlingshøyde er kjeller, kottene, alkove og del av gangen i 2.etg. Åpent areal (TBA) er terrassen og plattingene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger og ferdigattest foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthuset



## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16		5	21
<b>SUM</b>		<b>16</b>				<b>5</b>	<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

### Kommentar

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger og ferdigattest foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	129	20
Uthuset	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Jostein Engh	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	685	27		0	2595.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Parkvegen 8 A

### Hjemmelshaver

Sivertsen Torill

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal, rett ved Husebyparken.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Nei.  
Kommuneplan: Ja.

### Om tomten

Stor tomt i litt vesthelling.  
Hageanlegg med plen og variert beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Liten bod i hagen er ikke videre beskrevet eller oppmålt i denne rapporten.

## Siste hjemmelovergang

### År

2000

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2024	Utfylt av fullmektig, enkelt utfylt uten noen anmerkninger	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YD1918>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  År  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 08.11.2024

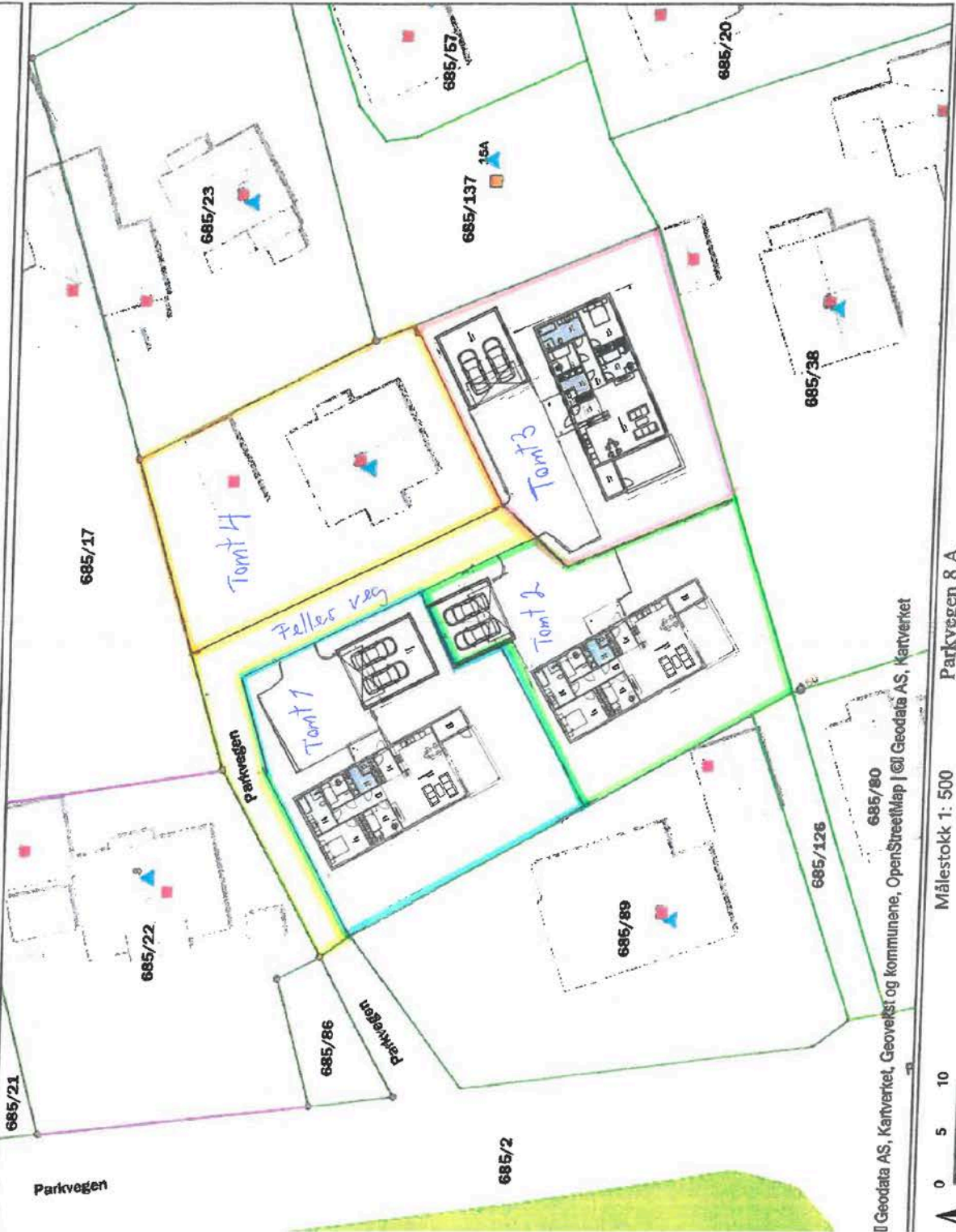
Sted FORNES

Signatur selger 1:

Tormod Amdahl

Signatur selger 2:

# Kartutsnitt



## Tegnforklaring

- Kommunemaske
- border
- Eiendom oversikt
- Eiendomsgrænse
- Eiendomsident
- Eiendom detaljert
- ADRESSE
- ▲ Adressepunkt
- Matrikkel
- BYGG
- FA - Ferdiggjøst | MB - Midlertidig brukstillatelse
- | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FA - Ferdiggjøst | MB - Midlertidig brukstillatelse
- | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettningstillatelse | IP
- Tiltak urrettat fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak
- TEIGGRENSEPUNKT
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 56 - Umerket
- 82 - Gjerdestolpe
- 97 - Ukjent
- TEIGGRENSE
- Unøyaktig > 500 cm
- Mindre - lite nøyaktig
- 201 - 500 cm
- Mindre nøyaktig 31 -

© Geodata AS, Kartverket, Geovelst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

Målestokk 1: 500

Parkvegen 8 A

11.09.2024



# Nabolagsprofil

Parkvegen 8A - Nabolaget Vesselbakken/Kvernengen - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Parkvegen Linje 637, 641	4 min 0.3 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

## Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.) 321 elever, 22 klasser	21 min 1.5 km
Fagerlund skole (1-7 kl.) 536 elever, 42 klasser	25 min 1.8 km
Hempa skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	6 min 2.8 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 32 klasser	21 min 1.5 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	22 min 1.5 km
Hamar katedralskole 1300 elever	17 min 13 km

## Ladepunkt for el-bil

Brumunddal Næringspark	8 min
Coop Extra Brumunddal - Fabrikkveg...	18 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

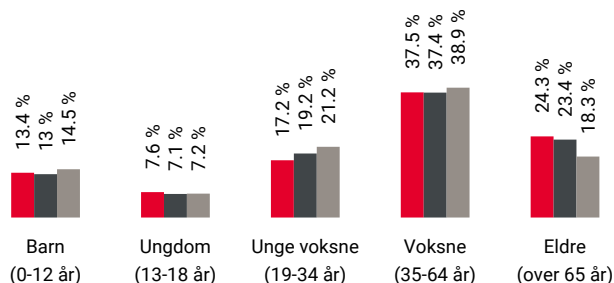
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vesselbakken/Kvernengen	1 698	791
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tunet barnehage (1-5 år) 12 barn	14 min 1 km
Vesleparken barnehage (1-5 år) 29 barn	16 min 1.2 km
Fredheimvegen barnehage (1-5 år) 42 barn	16 min 1.2 km


## Dagligvare


Eurospar Brumunddal Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Brumunddal PostNord	8 min 0.6 km




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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

 **Gateparkering**  
Lett 90/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

## Sport

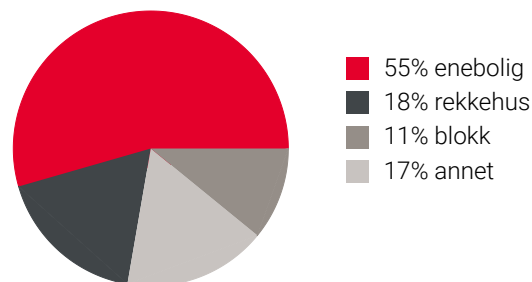
 Nerkvernstranda 11 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km

 Ringsaker videregående 21 min   
Fotball, friidrett 1.5 km

 Fønix Treningssenter 7 min 



 Treningsskompaniet Brumundal 11 min 

## Boligmasse

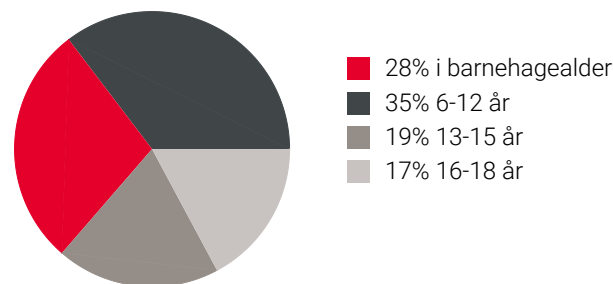


## Varer/Tjenester

 Mølla 7 min 

 Apotek 1 Brumunddal 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

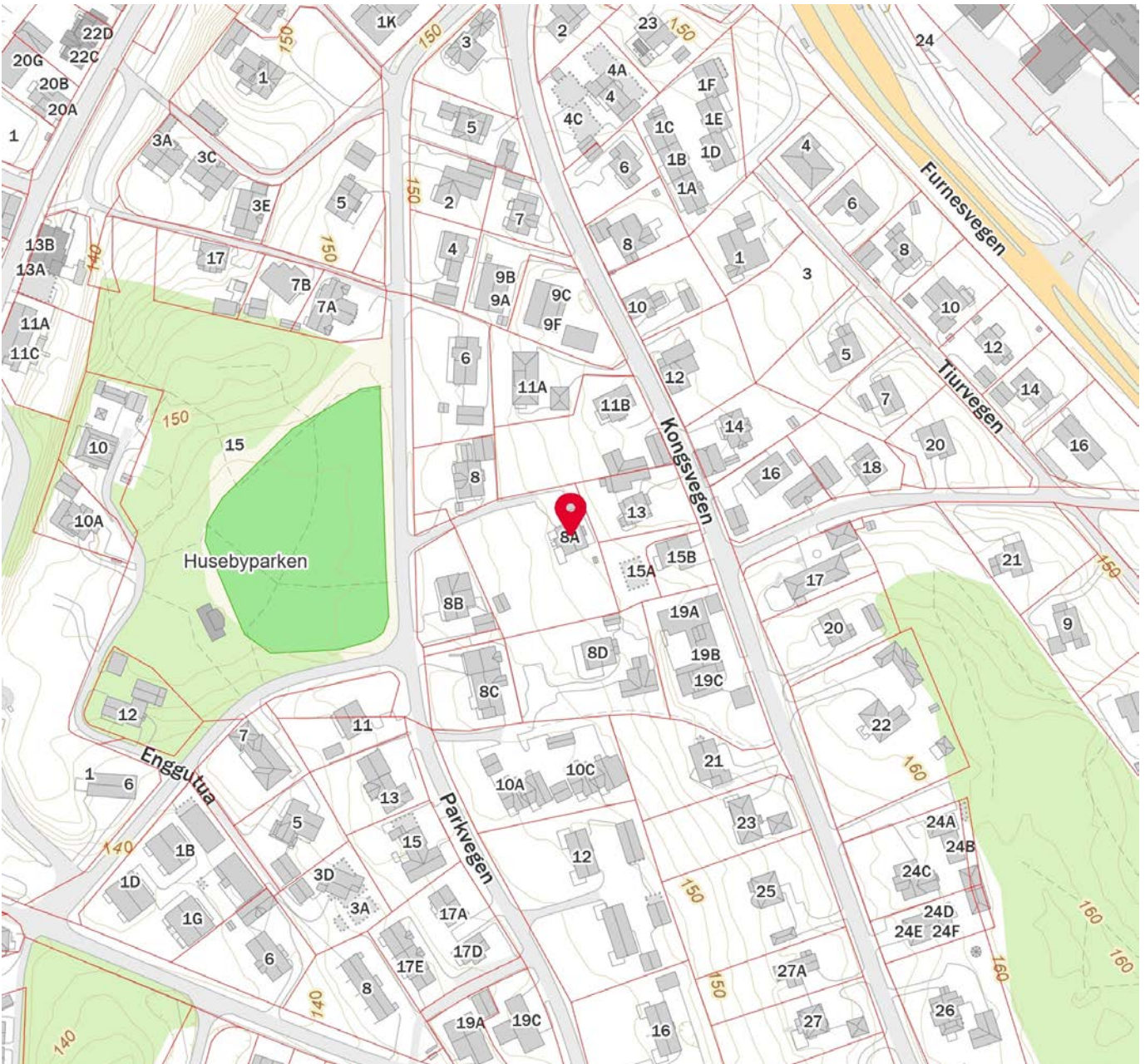
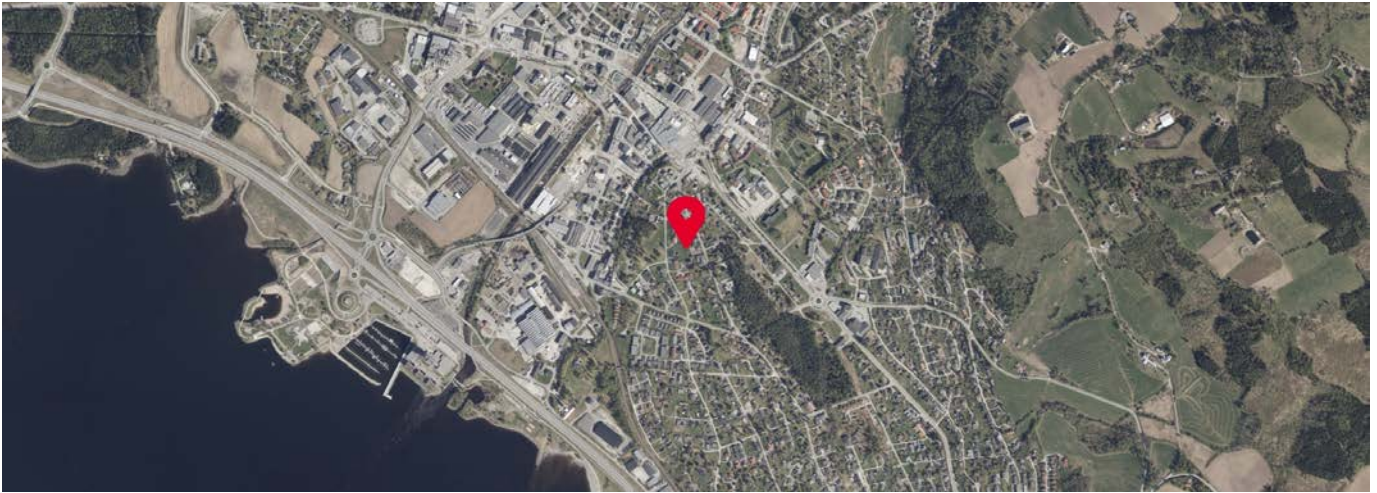



0% 44%

 Vesselbakken/Kvernengen  
 Brumunddal  
 Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

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



Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Parkvegen 8A  
2380 BRUMUNDDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kjetil Gustavsen**Telefon:** 909 96 313  
**E-post:** kjetil.gustavsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre