



aktiv.

Høsbjørvegen 211, 2388 BRUMUNDDAL

**BRUMUNDDAL - Renoveringsobjekt  
med 4 soverom.**



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 1 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 36 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 436 350,-  
**Selger:** Babar Hanif

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1800  
**BRA-i/BRA Total** 167/258 kvm  
**Tomtstr.:** 1860 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 737, bnr. 11  
**Oppdragsnr.:** 1214250094

# BRUMUNDDAL - Renoveringsobjekt med 4 soverom.

Velkommen til Høsbjørvegen 211!

Dette er en romslig enebolig som byr på mange muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg. Boligen har behov for oppussing. Eiendommen inneholder blant annet 4 soverom, flere stuer, kjøkken og bad. Det finnes også flere boder med god lagringsplass.

Eiendommen ligger i et rolig område med kort vei til natur, turmuligheter og de nødvendige fasiliteter. Her får du en bolig med renoveringsbehov og en stor hage.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Egenerklæring .....     | 96  |
| Nabolagsprofil .....    | 99  |
| Budskjema .....         | 107 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 167 m<sup>2</sup>

BRA - e: 80 m<sup>2</sup>

BRA - b: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 258 m<sup>2</sup>

TBA: 83 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Kryp/blindkjeller

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré, gang, inngang m/trapperom for 2. etg, kjøkken, 2 stuer, 2 soverom og trapperom til kjeller.

BRA-b: 11 m<sup>2</sup> Innglassert terrasse

2. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, rom med tørrdo, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og 2 boder.

3. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Kryploft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup> Terrasse

### Dobbelgarasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m<sup>2</sup> Garasje for 2 biler og 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup>

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> 2 boder

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m<sup>2</sup>

### **Uthus 2018**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

### **Ikke målbare arealer**

Boligens GUA er 226 m<sup>2</sup>.

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

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

BRA-b: Innglassert balkong ol.

Innglasset terrasse i 1. etasje på (avrundet) 11 m<sup>2</sup> er oppgitt som BRA-b.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Terrasse på fremsiden (avrundet) 20 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

2. etg: Areal på (avrundet) 2 m<sup>2</sup> som ikke er målbart pga skråtaks-regel.

2. etg: Loft/Kott med tregulv i knevegg med gulvareal på (avrundet) 7 m<sup>2</sup>.

Kjeller: 2 kjellerrom med forskjellige takhøyder på tilsammen (avrundet) ca. 39 m<sup>2</sup> er oppgitt som ALH.

Garasje for 2 biler og 2 boder:

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Ett bodareal på baksiden av boder mot hagen er ikke oppmålt og medregnet, og totalarealet BRA-e er derfor ett ca. areal.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Carporter (utvendig overbygd areal) på 17 + 31 m<sup>2</sup> - tilsammen (avrundet) 48 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

Inntillbygget carporter på garasje/uthus er ikke målbart areal da det er ikke er tette bygg/vegger/porter.

Uthus:

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Opprinnelig uthus med 2 boder på tilsammen 26 m<sup>2</sup>.

Dør til utvendig bod var ikke mulig å åpne på befaring, utvendig oppmålt, og er oppgitt med 4 m<sup>2</sup> som er ett ca. areal.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Utvendig overbygd areal på fremsiden på (avrundet) 15 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

Uthus 2018:

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1860 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1860 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1657 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i naturskjønne og barnevennlige omgivelser i Furnesåsen i Ringsaker kommune. Det er fine turområder i nærheten, året rundt. Kort veg til barnehage og barneskole. Få minutters kjøring til både Nydalen, Rudshøgda og Brumunddal. Ca. 1 mil til Hamar sentrum med alle servicetjenester og fasiliteter. I Brumunddal har du ulike butikker, skoler, småbyhandel, idrettsplass, jernbane samt rikt tilbud av spisesteder. Brumunddal byr på levende gater og torg, blomstrende handel med alt fra kjedebutikker til nisjeforretninger. Den flotte Mjøsparken er et flott friluftso- og rekreasjonsområde ved mjøskanten i Brumunddal og har et rikt tilbud med bla. turområder, lekeapparater, ballspill, skatepark, hundepark, badeplass og matservering. I tillegg har du Rudshøgda med bla. Coop OBS, vinmonopol, og bensinstasjon. Besøk Ringsakers aldeles egne sjokoladefabrikk og se hvordan håndlaget sjokoladekonfekt blir produsert. Med sentral plassering nær E6 er Kvarstad sjokolade kanskje den søteste attraksjonen langs E6 mellom Oslo og Trondheim. Ringsaker kan også by på både avslappende kulturlandskapet langs Mjøsa, Norges største innsjø, en flott fottur til utsiktspunktet på Høsbjørkampen, topptur til Bangsberget eller følelsen av fjellets frihet på Sjusjøen. Med sykkel, ski eller tursko kan du velge ditt turmål i skogene fjellet, langs og på vannet.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

For spørsmål vedrørende barnehage/ skolekrets, kontakt Ringsaker kommune.

Kylstad skole (1-7 kl.) ca. 2.3 km  
Kirkenær skole (1-7 kl.) ca. 4.3 km  
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.4 km  
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.6 km  
Ringsaker videregående skole ca. 5.8 km  
Hamar katedralskole ca. 9.9 km

Furnes barnehage (1-5 år) ca. 2.3 km  
Kylstad barnehage (1-5 år) ca. 2.8 km  
Buttekvern barnehage (1-5 år) ca. 4.2 km

### **Bygningssakkyndig**

Icon Takst AS

## **Type takst**

### Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men det er trolig morenemasser i grunnen i området. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Fundamentert på murte gråsteinsmurer. (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.).

Tilbygd del fra ca. 1978 er fundamentert med støpt grunnmur. Støpt gulv i nyere del av kjeller. Utvendig kledning var ny i 1978 og på nordsiden i ca. 2008. Taktekingen er av betongtakstein av type fra 50-tallet. Takoppløftet er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 30.06.2025, utført av Icon Takst AS ved Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

### Utvendig

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takstein fra 50-tallet, og takstein av denne type blir porøs og kan trekke vann over tid. Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Aluminiumsplater over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Bordtak - tre over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter. Deler eller hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende loft/kott i 2. etasje. Diverse enkle klosser/ understøttelser mellom nyere takkonstruksjon og eldre konstruksjon. Påmonterte bord utenpå noen takbjelker, og er trolig pga avstivning. En del muselort i kott/loft i 2. etasje.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vannbrett utvendig under vinduer har samme bredde som vinduer, og er vanlig forekommende pga alder (vanlig er at vannbrett og beslag føres forbi vinduer på begge sider). Vinduer er skiftet ut i nyere tid og det er løsninger utvendig med vannbrett i treverk uten beslag. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på

beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong). Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag. Diverse sideomramninger er tørre, diverse avflassing og groing. Sprukket omramning på ett vindu.

- Dører - 2 - 3: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke utvendige vannbrett og beslag over og under den ytterste terrassedøren (innglasset terrasse).

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Terrassen har elde og slitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er påvist andre avvik: Det er ingen takutstikk på gavlvegger. Det er ikke nedløp på takrenne. Vinduer og dør uten vannbrett og beslag over og under. Løs og tørr kitt på noen vinduer.

#### Innvendig

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Andre innvendige forhold: Det er avvik: Normal elde og slitasje pga alder.

#### Kjøkken

- 1. etasje. Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- 2. etasje. Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- 2. etasje. Avtrekk: Det er påvist andre avvik: Avtrekk med begrenset funksjon.

#### Tekniske installasjoner

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Irr oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg. Korrosjon er en naturlig prosess som gjør at metallet oksiderer. Det er en gradvis nedbryting av metallet.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. Lufterledningen for avløpssystemet føres til det fri over øverste

installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.  
Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Støpejernsrør og ett dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3. Generelt vurdert med TG 2 da det ikke foreligger noen opplysninger om rørbrudd. Det er en del korrosjon (rust) på soilrør i kjeller. Mye korrosjon i sluk i baderom.

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Enkelt plassert på Leca klosser og sponplate. Korrosjon i overgang trykktank/vannpumpe. Noe overflate-korrosjon i deksler på vannpumpe.

#### Tomteforhold

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. SE OGSÅ PKT "AVLØPSRØR - 2".

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Private avløpsanlegg i noen kommuner har ett generelt krav om nytt utvendig avløpsanlegg. Ingen opplysninger om dette.

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

#### Utvendig

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenne på fremside- venstre side har ikke nedløp (ligger løst ved terrasse). Vindskier/Isbord generelt med elde/groing. Løse isbord - fremside- høyre side. Spiker stikker opp. Nedløp på baksiden er for høyt på vegg. Det er ikke montert tilfredsstillende beslag i overgang tak/vegg innglasset terrasse.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Skjevheter/bulninger i fasadevegg - gavlvegg mot nord, og er vurdert å være pga eldre bygg og senere endret/tilbygd/kledd uten spesiell oppretting. Gavlvegg- Nord: Dør på vegg, hvor det ikke er dør innvendig. Kledningsbord står ned mot grunnmur bakside-gavlvegg nordside. Kledningsbord med noe råte og ett hull- i fm innglasset terrasse. Takoppløft- Innskjøtede kledningsbord.

- Dører - 2: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke beslag under ytterdøren utvendig. Vannbrettet har sprukket. Døren har elde/slitasje.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist andre avvik: Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med «særlig høy» aktsomhetsgrad. Etablert radontiltak med radonvifte har høy støy, og har en feil. Utett rørsjøt på rør mot himling.

- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale Ingen synlig utvendig ventilering i grunnmur.

#### Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til alder, men gir TG 2 ihht rapportstandarden. Naturlig ventilering er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter. Flere rom har ingen ventilering utover åpning av vindu og gir TG 3. Ett soverom i 1. Etg har muggdannelser på vegger og skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Muggsopp lager spesiell lukt, og er vurdert å være ett inneklimateproblem. Overflatekondens har sammenheng med luftfuktighet i kombinasjon med lav overflatetemperatur. Med god ventilasjon og tilstrekkelig luftskifte blir luftfuktigheten lavere, og følgelig mindre risiko for kondens selv om overflatetemperaturen er lav.

- Varmtvannstank: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Plassert rett på grunnen/bakken på en bygningsplate. Det er ingen stikkontakt for varmtvannsbereder. Strøm via skjøteledning.

- Elektrisk anlegg: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, det er ingen opplysninger. Med bakgrunn i den generelle vedlikeholdsmessige standarden, er det sannsynlig diverse som må påregnes oppgradert. Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll av el-anlegget. Generell kommentar: El-anlegg med lav kapasitet, og oppgraderinger må påregnes. Stue 1. Etg: Defekt/skadet stikkontakt- venstre for terrassedør. Kjøkken 2. Etg: Skadet lysbryter på vegg mot bod. Ingen umiddelbare kostnader er vurdert utover bemerkninger og kostnader til en el-kontroll.

#### Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

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

#### Utvendig

- Nedløp og beslag - 2: Det er påvist andre avvik: Råteskader i vindski- isbord- fremsiden venstre side, og flere steder ellers. Råteskader i vindskier på baksiden- over innglasset terrasse. Det er ikke montert forkantbeslag mellom tak og takrenne på baksiden.

- Vinduer - 2: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Generelt diverse avflassing og vedlikeholdsbehov. 1. Etg: Det er påvist punkterte vinduer i bod, gang og ett soverom. Stue 2. etg: Punktert vindu i stue. Soverom 2. Etg: Gjennskrudd vindu. Stue 1. Etg: Uferdig i fm en vegg/vindu, og plast i front av vindu.

- Vinduer - 2 - 3: Det er påvist andre avvik: Kjellervindu(er) er nær grunnen/bakken (bør være min 15 cm). Vinduet står åpent og det gror inn. Utvendig ved innglasset terrasse: Åpning for kjellervindu eller kjellervindu (?).

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Utvendig beslag er løst og utett under ytterdøren utvendig. Større glipper mellom utvendig omramning og dørkarm. Døren har slitasje og skader.

#### Innvendig

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater.

Generelt har overflater elde og slitasje. Entre 1. Etg: Gulvlister er klemt ut fra yttervegg ved ytterdør. Stue 1. Etg: Gulv er skadet/defekt. Utforet isolert vegg er ikke ferdigstilt. Avflassing av maling i himling. Kjøkken 1. Etg: Skade i vegg bak vaskekuh/ blandebatteri. Soverom 1. Etg: Muggdannelser på vegg. Muggsopp på soverom skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Typiske årsaker er kondens på kalde flater, som vinduer og yttervegger. Menneskelig aktivitet, som utånding og dusjing, kan også bidra til økt fuktighet. Gang 2. Etg: Eldre fuktskade på vegg- malte plater. Stue 2. Etg: Eldre fuktmerker el. med umalt felt i forhold taket ellers. Kjøkken 2. Etg: Laminatgulv er nedskrudd, skadet, har skjevheter og svikt i gulv. Gang 2. Etg: Betydelig knirk i parkettgulv. Soverom 2. Etg: Skadet/løs tapet på vegger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mye knirk i ganggulv 2. etasje. Det er generelt en del skjevheter i gulv, og svank/nedbøyninger i himlinger. De større skjevheter og svank/nedbøyninger ser ut til å være i den opprinnelige delen.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Peisovnen har sprekker. 2. etg: Peisovn har defekte ildfaste stein innvendig. Ovnens står skjevt pga skjevhet i gulv. Riss/sprekker på pipe- mur/puss. 1. Etg: Peisovn i 1. etasje har er plassert på treklosser og Leca klosser. Peisovnen har sprekk i metall- innvendig bakkant. Sprekk i fm innmuring av piperør i pipe. Pipevanger i stuehimling ifm pipe, har sprekker og har løsnet på den ene siden av pipen. Riss/sprekker i mur/pipe. Brannmur mellom stue og soverom har større sprekker (synlig i gult soverom). Kjeller: Det er en del sotrenning under feieluke.

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Det er påvist andre avvik: Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Den eldre del av kjeller har ingen ventilering. Nyere del har en ventil. Det er fritt vann/bløtt på bakken/gulvet i den eldste del av kjeller- i området mot åpning/nyere del av kjeller der kjellertrapp kommer ned. Det er antagelig over 1 meter tykk grunnmur i indre del av kjeller (opprinnelig kjellerdel). Skjulte råteskader i etasjeskiller mot utvendig side kan erfaringsmessig forekomme uten at det lar seg inspisere. Diverse råteskader i treverk/etasjeskiller i eldre kjellerdel og begynnende soppvekst (hvitt belegg).

- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk i nedre del av trappen, der det er avstand fra trapp til vegg.

- Innvendige trapper - 2: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har råteskader i trappevangene- nedre del mot kjellergulv.

#### Våtrom

- Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3. Rommet ble benyttet slik det fremstår. Det er en del korrosjon (rust) i soilsluk. Sluk uten klemring, og det er utett mellom gulvbelegg og sluk. Toalett mangler trykk-knapp. Skjevhet i servant/veggfeste. Dusjkabintet mangler nedre del/front mot gulv. Utette røroppstikk i gulv. Rommet har kun naturlig ventilering (veggventil).

#### Tekniske installasjoner

- Avløpsrør - 2: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er en del korrosjon (rust) på soilrør i kjeller. Det er en del slam/vann/fukt på bakken rundt avløpsrør som går ned i grunnen i eldre kjellerdel. Vurdert å være utetthet/lekkasje i avløpsrør.

#### Tomteforhold

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i fukt/vann i kjeller, og at forventet brukstid for dreneringen er passert (60 år). Salt/kalkutslag og fuktgjennomslag etter opptak av fukt i nyere del av kjeller. Vann og fukt på grunnen i eldre del av kjeller. Ingen synlig utvendig tettesjikt.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Fallforhold på terreng mot boligens nordside- gavlvegg. Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), 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:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Innhold**

Eiendommen inneholder:

Krypkjeller

1. etasje: Entré, gang, inngang m/trapperom for 2. etg, kjøkken, 2 stuer, 2 soverom og trapperom til kjeller.

2. etasje: Trapperom, gang, rom med tørrdo, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og 2 boder.

Kryploft.

På eiendommen er det en enebolig, dobbelgarasje og 2 uthus.

### **Standard**

Gulv: Laminatgulv, parkettgulv, gulvbelegg, malt tregulv og korkbelegg i stue 1. etasje.

Vegger: Malte plater, malt mur, panel, malt panel, tynnplatepanel, tapet, malt strie, malte plater som fliser (flis-imitasjon) mellom overskap og underskap på kjøkken i 1. etasje og belegg i 2. etasje.

Himlinger: Malte plater, og malt panel.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

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

Feiing ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/ eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2036.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen blir varmet opp via ved og panelovner.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Rød

## **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 1 400 000,-

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 172,-

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 9 172,-.

Forbruk vann: Kr 36,93,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 42,79,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 5 690,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 440,63,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 6 210,-.

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 210,-

### **Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

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

**Formuesverdi primær**

Kr 674 975,-

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 699 898

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 737, bruksnummer 11 i Ringsaker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 385-1/11, tinglyst den 01.02.1965. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om veg.

Kopi av ovennevnte dokument 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 mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

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

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Felles privat adkomstvei i området, felles for 10-12 stk eiendommer.

Det er septiktank av ukjent type og alder, 3 kummer med spredegrøfter.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Brønn og sisterner i kjeller er sammenkoblet. Vann til sisterner fra tak.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke

skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at det er en kommuneplan under arbeid. Ikke kjent med at denne eiendommen berøres av det.

### **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 1 bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

35 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

36 350 (Omkostninger totalt)

52 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 436 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 452 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 455 050 (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 36 350,-

### **Betalingsbetingelser**

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.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 40 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 14 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Kjetil Gustavsen  
Eiendomsmegler MNEF  
[kjetil.gustavsen@aktiv.no](mailto:kjetil.gustavsen@aktiv.no)  
Tlf: 909 96 313

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

14.10.2025

















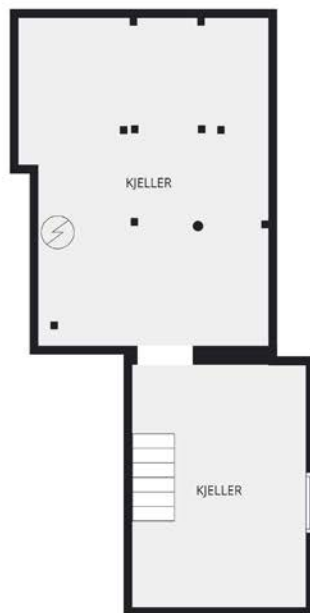












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Høsbjørvegen 211, 2388 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 737, bnr. 11

**Markedsverdi**

**1 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 15921-1508

Referansenummer: ZC8377

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS  
Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

### Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



# 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 bygningssakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Boligen har vært ubebodd de senere årene, og bærer preg av dette. Boligen fremstår generelt i en enkel standard. Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og at det ikke er utført noe vedlikehold og oppgraderinger på mange år. Bygget har gjennomgående lav standard, er gammelt og bærer generelt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Planløsninger fra den tiden det ble oppført og senere endret og tilbygd.

Eldre bolig, og en må forstå at konstruksjoner og bygningsdeler kan være preget - og er preget av alder og slitasje. Boligen og tilbyggene er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr i dag. Bygningen har dårligere varmeisolering enn det byggeforskrifter krever for nybygg i dag. Skjevheter og retningsavvik, og en del av dette anses som normalt i forhold til alder.

Utvendig kledning var ny i 1978 og på nordsiden i ca. 2008, ihht tidligere takst/eier. Kledningen er malt i 2025. Drenering fra opprinnelig byggeårene. Mye fuktgjennomslag og fukt i nyere og eldre kjellerdel. Mulig brudd på avløpsrør i grunnen i kjeller, da det er en del fukt/slam på gulv/bakken rundt området med soilrør/avløpsrør ved åpningen til eldre kjellerdel. Kryp kjeller (blindkjeller) og kryp loft uten adkomst, og det er vanskelig å kunne si noe om tilstanden. Våtrom fungerer, men må totalrenoveres pga alder. Innvendige overflater, innredninger og utstyr har generelt elde og slitasje. Takteking er trolig fra 50-tallet. Tatt i betraktning alder, slitasje og bemerkninger er det generelt behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Det er generelt en del bemerkninger pga bla. observerte forhold, nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3 og er vanlig pga alder. Noen bemerkninger bør utbedres og andre må utbedres. Se forøvrig beskrivelser/detaljer i rapport.

## Garasje/Uthus:

Opprinnlig garasje er tilbygd i flere retninger og er ikke ferdigstilte.

Bygget ansees generelt å ikke ha en normal stand og det meste av dette er tilnærmet kondemnabelt. Ved eventuelt videre bruk må det foretas betydelig vedlikehold/oppgradering.

## Uhus:

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget ansees generelt å ikke ha en normal stand. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

## Uthus 2018:

Bygget bærer preg av manglende tak/takteking- vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget ansees generelt å ikke ha en normal stand.

Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Se forøvrig beskrivelser om byggene i rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1800

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein av type fra 50-tallet. Takoppløftet er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Plast i takrenner og nedløp på fremsiden. Metall i takrenner og nedløp på baksiden. Vindskier med isbord. Det er takstige for feier på baksiden av taket/boligen. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Noen snøfangere av stigetrinn el. på fremsiden av taket/boligen.

Veggene har tømmervegger og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning var ny i 1978, og på nordsiden i ca. 2008. Yttervegger ble utvendig påforet og isolert, ihht tidligere takst/eier. Påføring og isolering er ikke mulig å verifisere på befaring.

Takkonstruksjoner med plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk. Takoppløft på den ene siden av taket/boligen. Deler av av takkonstruksjonen er etablert over den opprinnelige konstruksjonen - synlig på loft/kott i 2. etasje. Loft med delvis adkomst via kott/loft i knevegg i 2. etasje og er innsisert. Det er ellers loft uten adkomst og er generelt ikke innsisert da det ikke er tilgjengelig. Lukkede konstruksjoner med loft og skråtak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg innsisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder- fra bla. 1975, 1978, 1981, 1986, 1994 og 2007. Kjellervindu.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Ytterdør med 2-lags glass fra 1991 (venstre for hovedytterdør).

Terrassedører med 2-lags glass og trekarmen fra 2007 og 2015.

Terrasse med impregneret tregulv på fremsiden av boligen, størrelse er avrundet 20 m².

Utgang fra stue til innglassert terrasse og adkomst til hagen. Trekonstruksjoner fundamentert rett på grunnen/Leca. Pulttak tekket med metallplater. Impregneret tregulv, panelte overflater innvendig, enkle vinduer, størrelse er avrundet 11 m².

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder:

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Laminatgulv, parkettgulv, gulvbelegg, og malt tregulv.  
Vegger: Malte plater, malt mur, panel, malt panel, tynnplatepanel, tapet, malt strie, malte plater som fliser (flis-imitasjon) mellom overskap og underskap på kjøkken i 1. etasje og belegg i 2. etasje.  
Himlinger: Malte plater, og malt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag, og del med støpt etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller. Støpt gulv i ett kjellerrom.

Entre: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 1. Etg: (del av rom med peisovn) Målt ca. 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 70 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom 1. Etg: (gule rommet) Målt ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. Etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken 2. Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 40 mm høydeforskjell over hele rommet.

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

Det er radontiltak med radonvifte i en bod i 2. etasje. Rør ført ut til fri over tak.

Det er teglsteinspipe i boligen. Feieluke i kjeller.

Jøtul peisovn i stue 1. etasje, og er plassert på treklosser og Lecaklosser.

Dovre peisovn på kjøkken i 2. etasje.

Rom Under Terreng: Eldre kjellerdel og nyere kjellerdel. Nyere kjellerdel har gulv av betong og vegger med betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har blindkjeller (krypkjeller). Blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller- blindkjeller uten adkomst under deler av huset. Blindkjeller uten tilgang, og det er vanskelig å kunne si noe om tilstanden. Generell kommentar: Det er kryp- blindkjeller uten adkomst. Kryp- blindkjeller er ikke besiktiget da det ikke er luke/åpning. Krypkjellere er på generelt grunnlag en "risikokonstruksjon", og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens anbefales etablert kontrollmulighet.

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1- og 2. etasje. Håndlist på en side av trappen.

Det er plassbygd kjellertrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører. Finerte dører og finerte dører med glass. Malte glatte dører.

Plassbygde garderobeskap fra byggeår i entre, to soverom og en bod.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Det ble målt 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk + ca. 4,5 cm oppbrett av

belegg ved døren.

Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Rommet har toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkkenbenk), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen med varierende alder. Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.

Kobberrør med plastkappe, og kobberrør som vanntilførsler i boligen.

Avløpsledninger i boligen med varierende alder. Det er synlige soil avløpsrør (metall), og plast (PVC) avløpsrør i boligen.

Synlige plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger og baderom.

Det er synlig soilrør i kjeller og ut fra boligen. Stakeluke på avløpsrør i kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med diverse veggventiler og vindusspalte i ett vindu i boligen. Naturlig ventilerer er normalt ut i fra byggets alder.

Trykktank, og vannpumpe av type Well-X-Troll fra 1990 i eldre del av kjeller.

Varmtvannstanken er på 198 liter, type Høiax med produksjonsår 2006.

230V el-anlegg med åpent sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i

sikringsskap: Overbelastningsvern 63 amp. 6x13 amp. 2x16 amp.

1x20 amp. Jordfeilbryter.

Elektriske panelovner.

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.

Vanskelig å tyde/avlese årstall på slukkeapparat.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men det er trolig morenemasser i grunnen i området.

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør. Tilbygd del fra 1945 kan normalt ha påsmurt goudron (tettesjikt utvendig) på grunnmur. Ingen synlig utvendig tettesjikt. Tilbygd del fra 1970 har normalt ut fra byggeår opparbeidede drenerende masser og

# Beskrivelse av eiendommen

**drenerør.** Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Fundamentert på murte gråsteinsmur. (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.). Tilbygd del fra ca. 1978 er fundamentert med støpt grunnmur. Støpt gulv i nyere del av kjeller.

**Terrengforhold:** Det er noe varierende forhold rundt boligen. Flatt på fremsiden og langs gavlvegg på boligen mot innglasset terrasse. Fall mot boligen langs gavlvegg på nordsiden. Flatt og fall langs baksiden. Flatt og fall på terreng ut fra boligen fra innglasset terrasse - ved gavlvegg sørside.

**Utvendige vann- og avløpsledninger:** Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er privat avløpsystem med kummer og overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

Septiktanker (kummer for avløpsanlegg) er av ukjent type og alder. Vurdert å være fra tilbygd år 1978 eller før.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 261 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 178 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/enderinger i offentlige opplysninger.

### Dobbelgarasje/Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/boder/carporter/enderinger i offentlige opplysninger.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på inntilbygget bod, i offentlige opplysninger.

### Uthus 2018

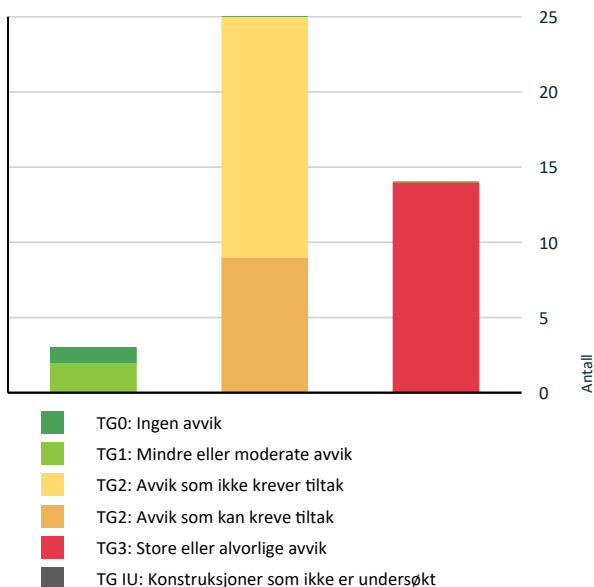
- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Bygget er ikke registrert i offentlig register.

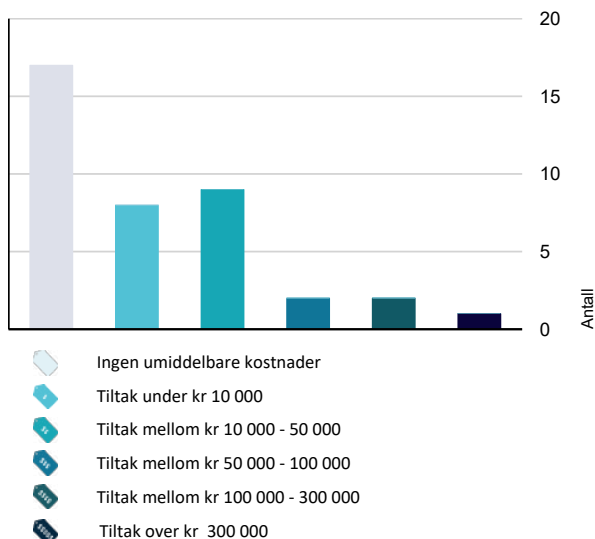
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke bebodd eiendommen, og gjennomgang av egenerklæring er vurdert å ikke være relevant. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1800

### Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Opplyst av tidligere eier/takst å være oppført sent 1700 tallet tidlig 1800 tallet.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Generelt er det diverse behov for vedlikehold og oppgraderinger.

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                           |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1945 | Tilbygg       | Tilbygd i ca. 1945, ihht tidligere eier/takst. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.                       |
| 1978 | Tilbygg       | Tilbygd i ca. 1978, ihht tidligere eier/takst. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.                       |
|      | Modernisering | Boligen ser ut til å være påbygd med takkonstruksjon en gang i tiden.                                                     |
| 1978 | Modernisering | Utvendig kledning var ny i 1978, ihht tidligere takst/eier. Yttervegger ble utvendig påforet og isolert.                  |
| 2008 | Modernisering | Utvendig kledning var ny på nordsiden i ca. 2008, ihht tidligere takst/eier. Yttervegger ble utvendig påforet og isolert. |
| 2021 | Modernisering | Det er foretatt diverse oppgraderinger av yttervegger og isolering i 1. etasje i senere tid.                              |

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein av type fra 50-tallet. Takoppløftet er teknet med metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Takstein fra 50-tallet, og takstein av denne type blir porøs og kan trekke vann over tid.

Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Aluminiumsplater over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Bordtak - tre over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Utskifting av taktekkingsmaterialet må påregnes innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Nedløp og beslag

Plast i takrenner og nedløp på fremsiden. Metall i takrenner og nedløp på baksiden. Vindskier med isbord.  
Det er takstige for feier på baksiden av taket/boligen. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak.  
Noen snøfangere av stige-trinn el. på fremsiden av taket/boligen.

### Vurdering av avvik:

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

Takrenne på fremside- venstre side har ikke nedløp (ligger løst ved terrasse).  
Vindskier/Isbord generelt med elde/groing.  
Løse isbord - fremside- høyre side. Spiker stikker opp.  
Nedløp på baksiden er for høyt på vegg.  
Det er ikke montert tilfredsstillende beslag i overgang tak/vegg innglasset terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Løse isbord - fremside- høyre side. Spiker stikker opp.



Takrenne uten nedløp.



Taknedløp for høyt på vegg.

## Nedløp og beslag - 2

Kommentarer/Vurderinger: Vindskier.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Råteskader i vindski- isbord- fremsiden venstre side, og flere steder ellers.  
Råteskader i vindskier på baksiden- over innglasset terrasse.  
Det er ikke montert forkantbeslag mellom tak og takrenne på baksiden.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råteskader i vindski- isbord- fremside- venstre side.



Råteskader i vindskier på baksiden- over innglasset terrasse.



Bakside- Ikke forkantbeslag mellom tak/takrenne



Dør i fasade- Gavlvegg nordside uten dør innvendig.

## Veggkonstruksjon

Veggene har tømmervegger og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning var ny i 1978, og på nordsiden i ca. 2008. Yttervegger ble utvendig påforet og isolert, ihht tidligere takst/eier. Påforing og isolering er ikke mulig å verifisere på befaring.

## Vurdering av avvik:

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

Skjevheter/bulninger i fasadevegg - gavlvegg mot nord, og er vurdert å være pga eldre bygg og senere endret/tilbygd/kledd uten spesiell oppretting.  
Gavlvegg- Nord: Dør på vegg, hvor det ikke er dør innvendig.  
Kledningsbord står ned mot grunnmur bakside-gavlvegg nordside.  
Kledningsbord med noe råte og ett hull- i fm innglasset terrasse.  
Takoppløft- Innskjøtede kledningsbord.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Kledningbord med råte og hull må utbedres.  
Ikke mulig å etablere lufting før kledning eventuelt skiftes ut en gang i fremtiden, og er derfor ikke kostnadsestimert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Fasader- Bakside og Gavlvegg mot nord



Kledning ned mot grunnmur.



Råte og hull i kledning- (Innglasset terrasse)



Takoppløft- Innskjøtede kledningsbord.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjoner med plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk. Takoppløft på den ene siden av taket/boligen. Deler av av takkonstruksjonen er etablert over den opprinnelige konstruksjonen - synlig på loft/kott i 2. etasje.

Loft med delvis adkomst via kott/loft i knevegg i 2. etasje og er inspisert. Det er ellers loft uten adkomst og er generelt ikke inspisert da det ikke er tilgjengelig. Lukkede konstruksjoner med loft og skråtak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler eller hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende loft/kott i 2. etasje. Diverse enkle klosser/understøttelser mellom nyere takkonstruksjon og eldre konstruksjon.

Påmonterte bord utenpå noen takbjelker, og er trolig pga avstivning.

En del muselort i kott/loft i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon (takkonstruksjon), om mulig

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Bilde: Kott/loft 2. etg.



Bilde: Fra kott/loft 2. etg- mot mønet. Understøttinger.



Bilde: Fra kott/loft 2. etg- mot fremside



Bilde: Påmonteret bord på bjelker.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder- fra bla. 1975, 1978, 1981, 1986, 1994 og 2007.

**Årstall:** 1975

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbrett utvendig under vinduer har samme bredde som vinduer, og er vanlig forekommende pga alder (vanlig er at vannbrett og beslag føres forbi vinduer på begge sider).

Vinduer er skiftet ut i nyere tid og det er løsninger utvendig med vannbrett i treverk uten beslag. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong). Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag. Diverse sideomramninger er tørre, diverse avflassing og groing. Sprukket omramning på ett vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Stuevindu.



Vannbrett uten beslag og groing.



Vindu: Sprukket omramning.



Vannbrett over vinduer uten beslag.

## Vinduer - 2

Kommentar: Diverse vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Generelt diverse avflassing og vedlikeholdsbehov.

1. Etg: Det er påvist punkterte vinduer i bod, gang og ett soverom.

Stue 2. etg: Punktert vindu i stue.

Soverom 2. Etg: Gjennskrudd vindu.

Stue 1. Etg: Uferdig i fm en vegg/vindu, og plast i front av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Ferdigstillelse av vindusutforing på stue 1. etg må ferdigstilles etter ferdigstillelse av vegg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Gang 1. Etg: Punktert vindu, svertesopp og avflassing.



Sov 1. Etg: Punktert vindu.



Sov 2. Etg: Gjennskrudd vindu.



Stue 1. Etg: Uferdig og plast i front av vindu.

## Vinduer - 2 - 3

Kjellervindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervindu(er) er nær grunnen/bakken (bør være min 15 cm).

Vinduet står åpent og det gror inn.

Utvendig ved innglasset terrasse: Åpning for kjellervindu eller kjellervindu (?).

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Åpent kjellervindu.



Utvendig ved innglasset terrasse: Åpning for kjellervindu el.

## Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

# Tilstandsrapport

Utvendig beslag er løst og utett under ytterdøren utvendig.  
Større glipper mellom utvendig omramning og dørkarm.  
Døren har slitasje og skader.

## Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Andre tiltak:

Oppgradering er påregnelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



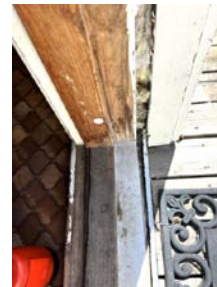
Ytterdør.



Døren utvendig.



Utett mellom omramning og karm.



Utett mellom omramning og karm. Løst/utett beslag.

## Dører - 2

Ytterdør med 2-lags glass fra 1991 (venstre for hovedytterdør).

**Årstall:** 1991

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdøren utvendig.

Vannbrettet har sprukket.

Døren har elde/slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ytterdør med glass.



Vannbrett og dørterskel.

## Dører - 2 - 3

Terrassedører med 2-lags glass og trekarmen fra 2007 og 2015.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke utvendige vannbrett og beslag over og under den ytterste terrassedøren (innglasset terrasse).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregneret tregulv på fremsiden av boligen, størrelse er avrundet 20 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

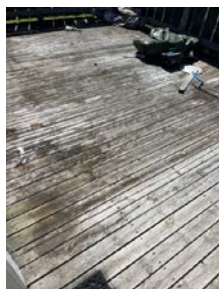
- Det er påvist andre avvik:

Terrassen har elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Terrassegulv.



Terrasse.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stue til innglasset terrasse og adkomst til hagen. Trekonstruksjoner fundamentert rett på grunnen/Leca. Pulttak tekket med metallplater. Impregneret tregulv, panelte overflater innvendig, enkle vinduer, størrelse er avrundet 11 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ingen takutstikk på gavlvegger.  
Det er ikke nedløp på takrenne.  
Vinduer og dør uten vannbrett og beslag over og under.  
Løs og tørr kitt på noen vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Diverse vedlikehold/oppgradering er påregnelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Innglasset terrasse.



Innglasset terrasse.



Innglasset terrasse.



Innglasset terrasse.

## INNENDIG

### Overflater

Innendige overflater med varierende alder:

Gulv: Laminatgulv, parkettgulv, gulvbelegg, malt tregulv og korkbelegg i stue 1. etasje.

Vegger: Malte plater, malt mur, panel, malt panel, tynnplatepanel, tapet, malt strie, malte plater som fliser (flis-imitasjon) mellom overskap og underskap på kjøkken i 1. etasje og belegg i 2. etasje.

Himlinger: Malte plater, og malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Generelt har overflater elde og slitasje.

Entre 1. Etg: Gulvlister er klemt ut fra yttervegg ved ytterdør.

Stue 1. Etg: Gulv er skadet/defekt. Utforet isolert vegg er ikke ferdigstilt. Avflassing av maling i himlig.

Kjøkken 1. Etg: Skade i vegg bak vaskekum/blandebatteri.

Soverom 1. Etg: Muggdannelser på vegg.

Muggsopp på soverom skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Typiske årsaker er kondens på kalde flater, som vinduer og yttervegger.

Menneskelig aktivitet, som utånding og dusjing, kan også bidra til økt fuktighet.

Gang 2. Etg: Eldre fuktskade på vegg- malte plater.

Stue 2. Etg: Eldre fuktmerker el. med umalt felt i forhold taket ellers.

Kjøkken 2. Etg: Laminatgulv er nedskrudd, skadet, har skjevheter og svikt i gulv.

Gang 2. Etg: Betydelig knirk i parkettgulv.

Soverom 2. Etg: Skadet/løs tapet på vegger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generelt må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger.  
Knirk i gulv rettes når det skal legges nytt gulv i fremtiden.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



1. Etg: Stue. Skadet gulv, Uferdig utforet vegg.



1. Etg: Soverom. Muggdannelser.



2. Etg: Soverom Skadet/løs tapet.



2. Etg: Kjøkken. Nedskrudd gulv.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag, og del med støpt etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller. Støpt gulv i ett kjellerrom.  
Entre: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 1. Etg: (del av rom med peisovn) Målt ca. 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 70 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom 1. Etg: (gule rommet) Målt ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. Etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken 2. Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 40 mm høydeforskjell over hele rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mye knirk i ganggulv 2. etasje.

Det er generelt en del skjevheter i gulv, og svank/nedbøyninger i himlinger.

De større skjevheter og svank/nedbøyninger ser ut til å være i den opprinnelige delen.

## Konsekvens/tiltak

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

Se pkt "Overflater" for kostnadsestimat (forrige punkt).

Når det gjelder årsak til knirk er den ukjent, men gulv må for det meste skiftes ut og det kan da foretas utbedring. Knirk oppstår ofte når undergulv ikke er tilstrekkelig festet og/eller er spikret - og ikke skrudd, og er vanskelig å gjøre noe med før en legger nytt gulv.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



1. Etg: Stuegulv. Korkbelegg og malt tregulv.



1. Etg: Soveromsgulv.



2. Etg: Kjøkkengulv. Nedskrudd laminatgulv.



2. Etg: Stuegulv.

## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det er radontiltak med radonvifte i en bod i 2. etasje. Rør ført ut til fri over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med «særlig høy» aktsomhetsgrad.  
Etablert radontiltak med radonvifte har høy støy, og har en feil.  
Utett rørskjøt på rør mot himling.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Radonvifte må utbedres/skiftes og rørskjøt tettes tilfredstillende.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



2. Etg: Radontiltak med vifte og rør ut til over tak.



Radonvifte: Høy støy.



Utett rørskjøl på røret.

## Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i boligen. Feieluke i kjeller.  
Jøtul peisovn i stue 1. etasje, og er plassert på treklosser og Lecaklosser.  
Dovre peisovn på kjøkken i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Peisovnen har sprekker.

### 2. etg:

Peisovn har defekte ildfaste stein innvendig. Ovn står skjevt pga skjevhet i gulv.  
Riss/sprekker på pipe- mur/puss.

### 1. Etg:

Peisovn i 1. etasje har er plassert på treklosser og Leca klosser.  
Peisovnen har sprekk i metall- innvendig bakkant.  
Sprekk i fm innmuring av piperør i pipe.  
Pipevanger i stuehimling ifm pipe, har sprekker og har løsnet på den ene siden av pipen.  
Riss/sprekker i mur/pipe.  
Brannmur mellom stue og soverom har større sprekker (synlig i gult soverom).  
Kjeller:  
Det er en del sotrenning under feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sotrenning: Sjekke tetting rundt pipe utvendig i fm sotrenning. Dersom det renner vann ut av sotluka, er dette som regel et tegn på kondensering.  
Det anbefales en kontroll av Brann/Feiervesen i fm bla. bemerkede forhold. Kostnadsestimat er kun en ca. sum.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Peisovn 2. etg.



Peisovn 2. etg: Innvendig. Defekte ildfaste stein.



Peisovn 1. etg. Sprekk i bakkant innvendig.



Feieluke i kjeller. Sotrenning.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom Under Terreng: Eldre kjellerdel og nyere kjellerdel. Nyere kjellerdel har gulv av betong og vegger med betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har ingen ventiler/luftgjennomstrømning.

Den eldre del av kjeller har ingen ventiler. Nyere del har en ventil.

Det er fritt vann/bløtt på bakken/gulvet i den eldste del av kjeller- i området mot åpning/nyere del av kjeller der kjellertrapp kommer ned. Det er antagelig over 1 meter tykk grunnmur i indre del av kjeller (opprinnelig kjellerdel). Skjulte råteskader i etasjeskiller mot utvendig side kan erfaringsmessig forekomme uten at det lar seg inspisere.

Diverse råteskader i treverk/etasjeskiller i eldre kjellerdel og begynnende soppvekst (hvitt belegg) i treverk.

Det er påvist provisoriske understøttelser av etasjeskiller på grunnen med fare for fuktopptrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

De provisoriske understøttelser av etasjeskiller må ikke stå rett på grunnen, og må utbedres.

Omfang av råteskader er ukjent.

Se forøvrig punkt "Drenering" og "Terrengforhold" for tiltak/kostnad.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Eldre del av kjeller: Fritt vann/bløtt på bakken/gulvet.



Eldre del av kjeller.



Eldre del av kjeller.



Nyere del av kjeller.

## Kryp kjeller

Bygningen har blindkjeller (krypkjeller). Blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller- blindkjeller uten adkomst under deler av huset. Blindkjeller uten tilgang, og det er vanskelig å kunne si noe om tilstanden. Generell kommentar: Det er kryp-blindkjeller uten adkomst. Kryp- blindkjeller er ikke besiktiget da det ikke er luke/åpning. Krypkjellere er på generelt grunnlag en "risikokonstruksjon", og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens - anbefales etablert kontrollmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Ingen synlig utvendig ventilering i grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales etablert kontrollmulighet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Eldre kjeller: Del av blindkjeller ligger bla. til venstre bak murvegg.

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1- og 2. etasje. Håndlist på en side av trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk i nedre del av trappen, der det er avstand fra trapp til vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp - 1- og 2. Etg.



Ikke rekkverk i nedre del- høyre side.

## Innvendige trapper - 2

Det er plassbygd kjellertrapp mellom 1. etasje og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har råteskader i trappevangene- nedre del mot kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Råteskader må utbedres- eventuelt etablere ny.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Kjellertrapp.



Råteskader.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører. Finerte dører og finerte dører med glass. Malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap fra byggeår i entre, to soverom og en bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal elde og slitasje pga alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Det ble målt 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk + ca. 4,5 cm oppbrett av belegg ved døren.

Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Rommet har toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

Bad fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3. Rommet ble benyttet slik det fremstår.

Det er en del korrosjon (rust) i soilsluk.

Sluk uten klemring, og det er utett mellom gulvbelegg og sluk.

Toalett mangler trykk-knapp.

Skjevhet i servant/veggfeste.

Dusjkabinett mangler nedre del/front mot gulv.

Utette røroppstikk i gulv.

Rommet har kun naturlig ventilering (veggventil).

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bruk av dusjkabinett må opprettholdes uten vann på vegger/gulv til det blir oppgradert. Kostnad er om det eventuelt etableres nytt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Baderom.



Sluk.



Servant



Røroppstikk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkkenbenk), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken.



Kjøkken.



Kjøkken.



Kjøkken.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Kjøkken.



Skader/Merker i front.



Skader/Merker i front.



Skadet skuff.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk med begrenset funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen med varierende alder. Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe, og kobberrør som vanntilførsler i boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Irr oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg. Korrosjon er en naturlig prosess som gjør at metallet oksiderer. Det er en gradvis nedbryting av metallet.

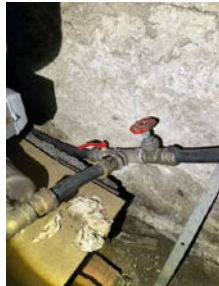
#### Konsekvens/tiltak

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

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Vannrør og stoppekraner i kjeller.



Rør i himling - kjeller.



Kjøkkenbenk 1. etg.



Rørøppstikk i gulv- bad 2. etg.

## **Avløpsrør**

Avløpsledninger i boligen med varierende alder. Det er synlige soil avløpsrør (metall), og plast (PVC) avløpsrør i boligen.

Synlige plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger og badrom.

Det er synlig soilrør i kjeller og ut fra boligen.

Stakeluke på avløpsrør i kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. Lufterledningen for avløpssystemet føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Støpejernsrør og ett dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3. Generelt vurdert med TG 2 da det ikke foreligger noen opplysninger om rørbrudd.

Det er en del korrosjon (rust) på soilrør i kjeller.

Mye korrosjon i sluk i badrom.

### 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting: For å lukke avviket: Påvise lufting, eller etableres ventilerings av anlegget over tak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Stakeluke og rust (korrosjon) på soilrør i kjeller.



Soilrør med rust (korrosjon) i kjeller.

## Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Det er en del korrosjon (rust) på soilrør i kjeller.

Det er en del slam/vann/fukt på bakken rundt avløpsrør som går ned i grunnen i eldre kjellerdel.

Vurdert å være utetthet/lekkasje i avløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Soil avløpsrør i kjeller må i første omgang kontrolleres av rørlegger eller rørinspeksjon (sjekke om det rørbrudd/lekkasje).

Kostnad for rørfornyng er ikke innhentet (rørstrømpe). Metode for rørfornyng hvor en fleksibel, impregneret strømpe trekkes eller blåses inn i det eksisterende avløpsrøret. Strømpen herder deretter og danner et nytt, sterkt rør inni det gamle.

Dette er en kostnadseffektiv og gravefri metode for å rehabilitere avløpsledninger.

Kostnaden for rørfornyng varierer, men ligger vanligvis på mellom kr. 2000 og kr. 5000 pr. meter, avhengig av flere faktorer. Disse faktorene inkluderer rørets tilstand, lengden på området som skal fornyes, og hvilken fornyngsteknikk som brukes.

Kostnadsestimat er derfor kun et ca. sum.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Soil hovedavløpsrør. Høyre for åpning til eldre kjeller.



Soil hovedavløpsrør. Korrosjon. En del slam/vann/fukt.



Soil hovedavløpsrør. Korrosjon



Soil hovedavløpsrør. Korrosjon

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med diverse veggventiler og vindusspalte i ett vindu i boligen. Naturlig ventilering er normalt ut i fra byggets alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til alder, men gir TG 2 iht rapportstandarden.

Naturlig ventilering er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Flere rom har ingen ventilering utover åpning av vindu og gir TG 3.

Ett soverom i 1. Etg har muggdannelser på vegger og skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Muggsopp lager spesiell lukt, og er vurdert å være ett inneklimate-problem.

Overflatekondens har sammenheng med luftfuktighet i kombinasjon med lav overflatetemperatur. Med god ventilasjon og tilstrekkelig luftskifte blir luftfuktigheten lavere, og følgelig mindre risiko for kondens selv om overflatetemperaturen er lav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Soverom med muggdannelser må ventileres. Kostnadestimat utover dette er ikke vurdert.

**Kostnadestimat: Under 10 000**

## 1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank, og vannpumpe av type Well-X-Troll fra 1990 i eldre del av kjeller.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Enkelt plassert på Leca klosser og sponplate.

Korrosjon i overgang trykktank/vannpumpe.

Noe overflate-korrosjon i deksler på vannpumpe.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Plassering bør utbedres til ett fundament el.

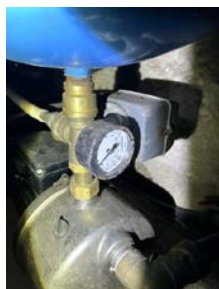
**Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trykktank/Vannpumpe.



Trykktank



Overgang trykktank (blå) og vannpumpe under.



Korrosjon i overgang tank/pumpe. Noe korrosjon på vannpumpe.

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter, type Høiax med produksjonsår 2006.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Plassert rett på grunnen/bakken på en bygningsplate.

Det er ingen stikkontakt for varmtvannsbereider. Strøm via skjøteledning.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

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

Plassering bør utbedres til ett fundament el.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



VVB



VVB

## 📌 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V el-anlegg med åpent sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Overbelastningsvern 63 amp. 6x13 amp. 2x16 amp. 1x20 amp. Jordfeilbryter. Elektriske panelovner.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1945 Kommentar: Takstingeniør: Årstall er kun et ca. år og er ukjent. Boligen skal være tilbygd i ca. 1945 og ca. 1978. Det foreligger ingen opplysninger, og eier har ikke bebodd eiendommen. Ingen tilstede på befaring eller informasjon.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Kommentar: Takstingeniør: Ukjent. Ingen tilstede på befaring eller informasjon.**

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

**Kommentar: Takstingeniør: Ingen tilstede på befaring eller informasjon.**

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei** **Kommentar: Takstingeniør: Nei. Ingen opplysninger foreligger på befaring.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent** **Kommentar: Takstingeniør: Ukjent. Ingen opplysninger foreligger.**
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent** **Kommentar: Takstingeniør: Ukjent. Ingen opplysninger foreligger.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **Det er ingen opplysninger. Med bakgrunn i den generelle vedlikeholdsmessige standarden, er det sannsynlig diverse som må påregnes oppgradert.**  
**Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll av el-anlegget.**

## Generell kommentar

El-anlegg med lav kapasitet, og oppgraderinger må påregnes.  
Stue 1. Etg: Defekt/skadet stikkontakt- venstre for terrassedør.  
Kjøkken 2. Etg: Skadet lysbryter på vegg mot bod.  
Ingen umiddelbare kostnader er vurdert utover bemerkninger og kostnader til en el-kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sikringskap.



Kursfortegnelse.



Kjøkken 2. Etg: Skadet lysbryter.



Stue 1. Etg: Defekt stikkontakt.

## **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.*

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.

Vanskelig å tyde/avlese årstall på slukkeapparat.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

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

# Tilstandsrapport



Brannslukkeapparat 2. Etg.



Brannslukkeapparat 1. Etg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men det er trolig morenemasser i grunnen i området.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør.

Tilbygd del fra 1945 kan normalt ha påsmurt goudron (tettesjikt utvendig) på grunnmur. Ingen synlig utvendig tettesjikt.

Tilbygd del fra 1970 har normalt ut fra byggeår opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i fukt/vann i kjeller, og at forventet brukstid for dreneringen er passert (60 år).

Salt/kalkutslag og fuktgjennomslag etter opptak av fukt i nyere del av kjeller.

Vann og fukt på grunnen i eldre del av kjeller.

Ingen synlig utvendig tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Terrengfall rundt grunnmuren kan eventuelt stedvis først endres som tiltak.

Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Nyere del av kjeller: Fukt og saltutslag.



Nyere del av kjeller: Saltutslag på innervegg.



Nyere del av kjeller: Fukt .



Eldre kjeller: Fult på grunnen.

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Fundamentert på murte gråsteinsmurer. (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.).

Tilbygd del fra ca. 1978 er fundamentert med støpt grunnmur. Støpt gulv i nyere del av kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Utvendige sprekker må tettes for at vann/fukt/ising ikke skal forårsake ytterligere sprekk(er).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Utvendig: Sprekker i mur.



Utvendig: Sprekker i mur.



Utvendig: Sprekker i mur.



Soverom 1. Etg: Sprekker i brannmur mot stue.

## Terrengforhold

**Terrengforhold:** Det er noe varierende forhold rundt boligen. Flatt på fremsiden og langs gavlvegg på boligen mot innglasset terrasse. Fall mot boligen langs gavlvegg på nordsiden. Flatt og fall langs baksiden. Flatt og fall på terreng ut fra boligen fra innglasset terrasse- ved gavlvegg sørside.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fallforhold på terreng mot boligens nordside- gavlvegg. Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas stedvise terrengjusteringer (kan gjøres ved en redrenering).

Fallforhold mot boligen må etter min vurdering endres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Nordside- Gavlvegg: Fall mot boligen.



Sørside- Gavlvegg: Flatt og fall ut fra boligen.



Baksiden- Flatt og noe fall langs boligen.



Fremside og gavlvegg sørside mot innglasset terrasse: Flatt.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering er basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen. Alder er ukjent og det er vurdert å være fra tilbygd år 1978 eller før. Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er privat avløpsystem med kummer og overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

SE OGSÅ PKT "AVLØPSRØR - 2".

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Septiktank

Septiktanker (kummer for avløpsanlegg) er av ukjent type og alder. Vurdert å være fra tilbygd år 1978 eller før.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Private avløpsanlegg i noen kommuner har ett generelt krav om nytt utvendig avløpsanlegg. Ingen opplysninger om dette.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Tilstandsrapport

Innhent rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeselskap.

Det foreligger ingen opplysninger om at anlegget ikke fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsanlegg må dokumenteres å være i orden, eller skiftes ut for lukke avviket. Kostnad for dette er ikke vurdert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Dobbelgarasje/Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

1964

#### Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Ihht tidligere eier/takst.

#### Standard

Standard i relasjon til bruken.

#### Vedlikehold

Det er generelt påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger.

#### Beskrivelse

Enkel bygning som trolig opprinnelig var en dobbelgarasje som er tilbygd med boder og carporter i flere retninger.

Fundamentert rett på grunnen. Gruset dekke i garasjer og carporter.

Trevegger med enkle varierte konstruksjoner.

Fasader med stående og liggende utvendig kledning, OSB plater og metallplater.

Pulttak med enkle varierte trekonstruksjoner uten undertak, tekket med metallplater, og metallplater med taksteinsprofil.

Innredet med dører, vinduer 2 plassbygde garasje vippeporter inne i carporter til garasjer.

Bygningen bærer sterkt preg av enkle konstruksjoner, og er tilnærmet kondemnabel.

Eventuelt må det påregnes oppgraderinger.

Plassert rett på grunnen.

Enkle lavt dimensjonerte konstruksjoner i vegger og tak.

Generelt uferdige fasader, taktekkinger og detaljer.

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



### Tilbygg / modernisering

#### Tilbygg

Tilbygd med uthus og carporter. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.

## Uthus



### Anvendelse

**Byggeår**  
1900

### Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Ihht tidligere eier/takst.

### Standard

Enkel standard i relasjon til alder og bruken.

### Vedlikehold

Det er påregnelig med en del vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Fundamentert rett på grunnen.

Trevegger med stående utvendig kledning.

Saltak med plassbygde enkle trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Innredet med dører, og del med tregulv.

Bygningen bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Det er behov for en del vedlikehold/oppgraderinger.

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



## Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygd med bod- inntillbygget bod. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.

## Uthus 2018



### Anvendelse

**Byggeår**  
2018

### Kommentar

Byggeår er et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Ihht tidligere eier/takst.

**Standard**  
Enkel standard.

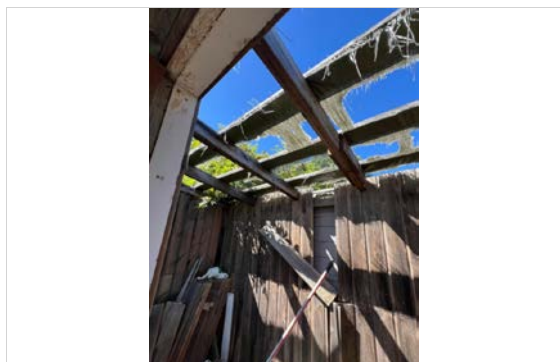
**Vedlikehold**  
Bygget er uten tak/taktekking, og bærer preg av dette. Kondemnabelt.

### Beskrivelse

Fundamentert rett på grunnen.  
Trevegger med liggende utvendig kledning.  
Pulttak med trekonstruksjoner.  
Innredet med vindu, dør, og gulv.

Bygningen bærer sterkt preg av manglende vedlikehold, og er tilnærmet kondemnabelt.  
Det ikke tak/taktekking.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m<sup>2</sup>/167 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, 3 Trapperom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, Innglasset balkong, Bad, 2 Bod, Rom med tørredo

*Andre bygg:* Dobbelgarasje/Uthus, Uthus, Uthus 2018  
*Bruksareal andre bygg:* 83 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

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

### Markedsverdi

1 400 000

### Konklusjon markedsverdi

1 400 000

### Markedsvurdering

Beliggende i landlige omgivelser med flere boliger og landbrukseiendommer i nærområdet, i Furnesåsa ca. 5 km sør for Brumunddal sentrum i Ringsaker kommune.

Det er relativt kort avstand til bl.a: skole, barnehage, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, ca. 4,5 km til nærbutikk i Nydal, ca. 4 km til nærbutikk i Brumunddal og ca 5 km til Brumunddal sentrum, ca. 5 km til næringspark i Nydal med bla. IKEA, ca 7 km til Olrud kjøpesentrum m.m.

Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no) med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                            | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Kvemyrvegen 130 ,2388 BRUMUNDDAL<br>167 m² 1965 3 sov     | 28-04-2025 | 3 300 000 | <b>3 225 000</b> |           | 3 225 000 | <b>19 311</b> |
| <b>2</b> Furnesvegen 751 ,2320 FURNES<br>164 m² 1946 4 sov         | 16-04-2024 | 3 350 000 | <b>3 000 000</b> |           | 3 000 000 | <b>18 293</b> |
| <b>3</b> Yksetvegen 43 ,2388 BRUMUNDDAL<br>107 m² 1964 3 sov       | 29-04-2018 | 1 950 000 | <b>1 850 000</b> |           | 1 850 000 | <b>17 290</b> |
| <b>4</b> Bjørgedalsvegen 312 ,2388 BRUMUNDDAL<br>207 m² 1971 4 sov | 18-10-2020 | 3 500 000 | <b>3 500 000</b> |           | 3 500 000 | <b>16 908</b> |
| <b>5</b> Høsbjørvegen 236 ,2388 BRUMUNDDAL<br>143 m² 1920 4 sov    | 21-02-2021 | 2 550 000 | <b>2 350 000</b> |           | 2 350 000 | <b>16 434</b> |
| <b>6</b> Yksetvegen 22 ,2388 BRUMUNDDAL<br>136 m² 1971 3 sov       | 14-12-2021 | 2 500 000 | <b>2 100 000</b> |           | 2 100 000 | <b>15 441</b> |
| <b>7</b> Bjørgedalsvegen 326 ,2388 BRUMUNDDAL<br>189 m² 1966 4 sov | 08-10-2024 | 2 900 000 | <b>2 500 000</b> |           | 2 500 000 | <b>13 228</b> |
| <b>8</b> Furnesvegen 305 ,2388 BRUMUNDDAL<br>236 m² 1951 3 sov     | 27-06-2024 | 2 650 000 | <b>2 500 000</b> |           | 2 500 000 | <b>10 593</b> |

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                 |            |               |
|-------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring (ukjent) ca. årlig sum.              | Kr.        | 10 000        |
| Kommunale avgifter (ukjent) ca.                 | Kr.        | 14 000        |
| Eiendomsskatt (ukjent) ca.                      | Kr.        | 8 000         |
| Privat vei (ukjent) ca.                         | Kr.        | 2 000         |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>          | <b>Kr.</b> | <b>54 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 700 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 850 000</b> |

### Dobbelgarasje/Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 290 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 220 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje/Uthus</b>                                                             | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 180 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 130 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

### Uthus 2018

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 50 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus 2018</b>                                                                      | <b>Kr.</b> | <b>10 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 980 000**

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 650 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 650 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 650 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

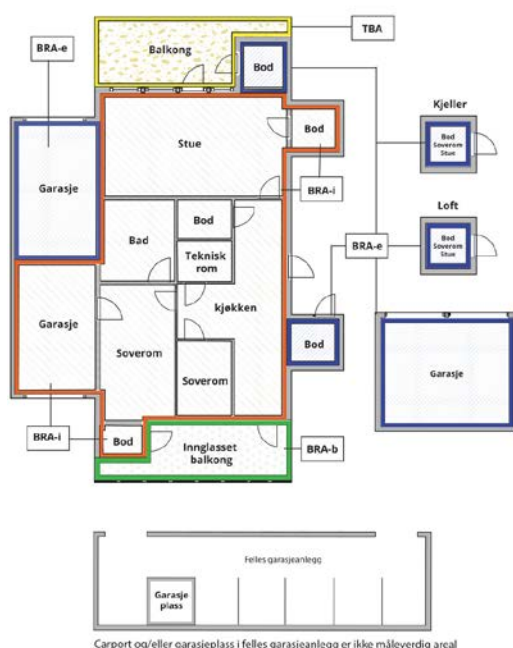
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje            | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                   | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kryp-Blindkjeller |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller           |                               |                             |                            |     |                                 | 39                          | 39              |
| 1. Etasje         | 96                            |                             | 11                         | 107 | 20                              |                             | 107             |
| 2. Etasje         | 71                            |                             |                            | 71  |                                 | 9                           | 80              |
| Kryploft          |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| <b>SUM</b>        | <b>167</b>                    |                             | <b>11</b>                  |     | <b>20</b>                       | <b>48</b>                   | <b>226</b>      |
| <b>SUM BRA</b>    | <b>178</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kryp-Blindkjeller |                                                                                                            |                             |                            |
| Kjeller           |                                                                                                            |                             |                            |
| 1. Etasje         | Entré, Gang, Inngang m/Trapperom for 2. etg, Kjøkken, 2 stuer, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom til kjeller |                             | Innglasset terrasse        |
| 2. Etasje         | Trapperom, Gang, Rom med tørrdo, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2                    |                             |                            |
| Kryploft          |                                                                                                            |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

BRA-b: Innglassert balkong ol.

Innglasset terrasse i 1. etasje på (avrundet) 11 m<sup>2</sup> er oppgitt som BRA-b.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Terrasse på fremsiden (avrundet) 20 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

2. etg: Areal på (avrundet) 2 m<sup>2</sup> som ikke er målbart pga skråtaks-regel.

2. etg: Loft/Kott med tregulv i knevegg med gulvareal på (avrundet) 7 m<sup>2</sup>.

Kjeller: 2 kjellerrom med forskjellige takhøyder på tilsammen (avrundet) ca. 39 m<sup>2</sup> er oppgitt som ALH.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/endringer i offentlige opplysninger.

### 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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Dobbelgarasje/Uthus

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                               | 49                          |                            | 49  | 48                              |
| SUM       |                               | 49                          |                            |     | 48                              |
| SUM BRA   | 49                            |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)       | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje for 2 biler, Bod 1, Bod 2 |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Ett bodareal på baksiden av boder mot hagen er ikke oppmålt og medregnet, og totalarealet BRA-e er derfor ett ca. areal.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Carporter (utvendig overbygd areal) på 17 + 31 m<sup>2</sup> - tilsammen (avrundet) 48 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

Inntillbygget carporter på garasje/uthus er ikke målbart areal da det er ikke er tette bygg/vegger/porter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaringsrapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/boder/carporter/endringer i offentlige opplysninger.

### 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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Uthus

| Etasje                 | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                        | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje              |                               | 26                          |                            | 26  | 15                              |
| 1. Etasje Utvendig bod |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| SUM                    |                               | 30                          |                            |     | 15                              |
| SUM BRA                | 30                            |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje                 | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje              |                            | Bod 1, Bod 2                |                            |
| 1. Etasje Utvendig bod |                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Opprinnelig uthus med 2 boder på tilsammen 26 m<sup>2</sup>.

Dør til utvendig bod var ikke mulig å åpne på befaring, utvendig oppmålt, og er oppgitt med 4 m<sup>2</sup> som er ett ca. areal.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Utvendig overbygd areal på fremsiden på (avrundet) 15 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på inntilbygget bod, i offentlige opplysninger.

### 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:*

## Uthus 2018

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| SUM       |                               | 4                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 4                             |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Bygget er ikke registrert i offentlig register.

### 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            | 156        | 11         |
| Dobbelgarasje/Uthus | 0          | 49         |
| Uthus               | 0          | 30         |
| Uthus 2018          | 0          | 4          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 30.6.2025 | Rune Kirkerud | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3411 RINGSAKER | 737  | 11   |      | 0    | 1860 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Høsbjørvegen 211

### Hjemmelshaver

Hanif Babar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i landlige omgivelser med flere boliger og landbrukseiendommer i nærområdet, i Furnesåsa ca. 5 km sør for Brumunddal sentrum i Ringsaker kommune.

Det er relativt kort avstand til bl.a: skole, barnehage, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, ca. 4,5 km til nærbutikk i Nydal, ca. 4 km til nærbutikk i Brumunddal og ca 5 km til Brumunddal sentrum, ca. 5 km til næringspark i Nydal med bla. IKEA, ca 7 km til Olrud kjøpesentrum m.m.

Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Felles privat adkomstvei i området, felles for 10-12 stk eiendommer.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Brønn og sistene i kjeller er sammenkoblet. Vann til sistene fra tak.

Ihht opplysninger på befaring for takst/tidligere eier i 2022 på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via kummesystem, 3 kummer med spredegrøfter.

Tømmes av kommunen. Ihht opplysninger på befaring for takst/tidligere eier i 2022 på eiendommen.

### Regulering

Beliggende i uregulert område.

LNF område: Landbruk, natur- og friluftsområde.

Eiendommen er registrert med Enebolig og 2 stk garasjeuthus anneks til bolig.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker og trær.

Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Adkomst via privat vei området.

Det er ellers ingen opplyste forhold.

### Bebyggelsen

Eiendommen ble etablert 28.02.1964 ifølge EDR-Infoland.

Ingen registrerte byggeår på eiendommen.

Enebolig er oppgitt av tidligere eier opprinnelig å være oppført på slutten av 1700-tallet, begynnelsen av 1800-tallet.

Det er diverse skjevheter i boligen, noe som er «normalt» på eldre boliger.

Utvendig panel var ny i 1978, og på nordsiden i ca. 2008 ihht tidligere takst/eier.

Yttervegger ble utvendig påforet og isolert.

Det er foretatt diverse oppgraderinger av yttervegger og isolering i 1. etasje i senere tid.

Dobbelgarasje er oppgitt å være oppført rundt 1964 ihht tidligere takst/eier.

Uthus er vurdert å være oppført rundt 1900-tallet.

Uthus oppført i 2018.

## Forsikring

| Selskap                    | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Kommentar                  |          |      |                | 10 000       |
| Årlig sum er et ca. beløp. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                         | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |            | Eier har ikke bebodd eiendommen, og gjennomgang er ikke relevant. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 02.07.2025 |                                                                   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Situasjonskart   | 01.07.2025 | Kommunens portal/situasjonskart.                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.07.2025 |           |
| 2       | 06.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ZC8377>

## 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                                                                                             |        |
| Aktiv EM Ringsaker                                                                                      |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1214250094                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Babar Hanif                                                                                             |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Høsbjørvegen 211                                                                                        |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| BRUMUNDDAL                                                                                              | 2388   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 1214250094

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1214250094

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Babar Hanif    | f294125e0f75a41391c066<br>7b78ed73a52a3ba603 | 14.07.2025<br>17:53:07 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1214250094

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

# Nabolagsprofil

Høsbjørvegen 211 - Nabolaget Kylstad - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Tvedt<br>Linje 646                         | 8 min<br>0.7 km |
| Brumunddal stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 7 min<br>5.1 km |
| Oslo Gardermoen                            | 1 t 1 min       |

## Skoler

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Kylstad skole (1-7 kl.)<br>108 elever, 8 klasser             | 21 min<br>1.9 km |
| Furnes ungdomsskole (8-10 kl.)<br>312 elever, 24 klasser     | 5 min<br>4 km    |
| Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>398 elever, 32 klasser | 9 min<br>5.7 km  |
| Ringsaker videregående skole<br>750 elever                   | 9 min<br>6 km    |
| Hamar katedralskole<br>1300 elever                           | 13 min<br>10 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

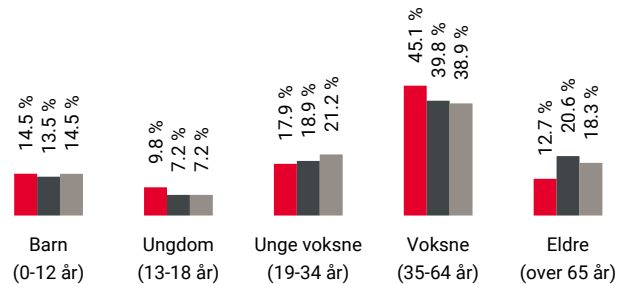
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Kylstad           | 849       | 354           |
| Ringsaker kommune | 35 073    | 16 834        |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Kylstad barnehage (1-5 år)<br>18 barn    | 16 min<br>1.5 km |
| Furnes barnehage (0-5 år)<br>25 barn     | 3 min<br>2.4 km  |
| Buttekvern barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 5 min<br>4.4 km  |

## Dagligvare

|                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Brumunddal<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 5 min<br>4.2 km |
| Kiwi Mørkvedvegen<br>PostNord                                  | 5 min<br>4.3 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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



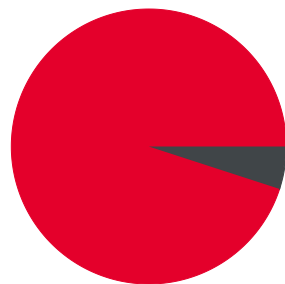
### Gateparkering

Lett 92/100

## Sport

|   |                                    |        |   |
|---|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Kylstad nærmiljøanlegg             | 16 min | 🚶 |
|   | Ballspill                          | 1.5 km |   |
| ⚽ | Kylstad skole                      | 21 min | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill, fotball | 1.9 km |   |
| 🚴 | Treningskompaniet Brumundal        | 5 min  | 🚗 |
| 🚴 | Fønix Treningssenter               | 8 min  | 🚗 |

## Boligmasse



■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester



Mølla

7 min 🚗



Apotek 1 Brumunddal

7 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 34% 6-12 år  
■ 22% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



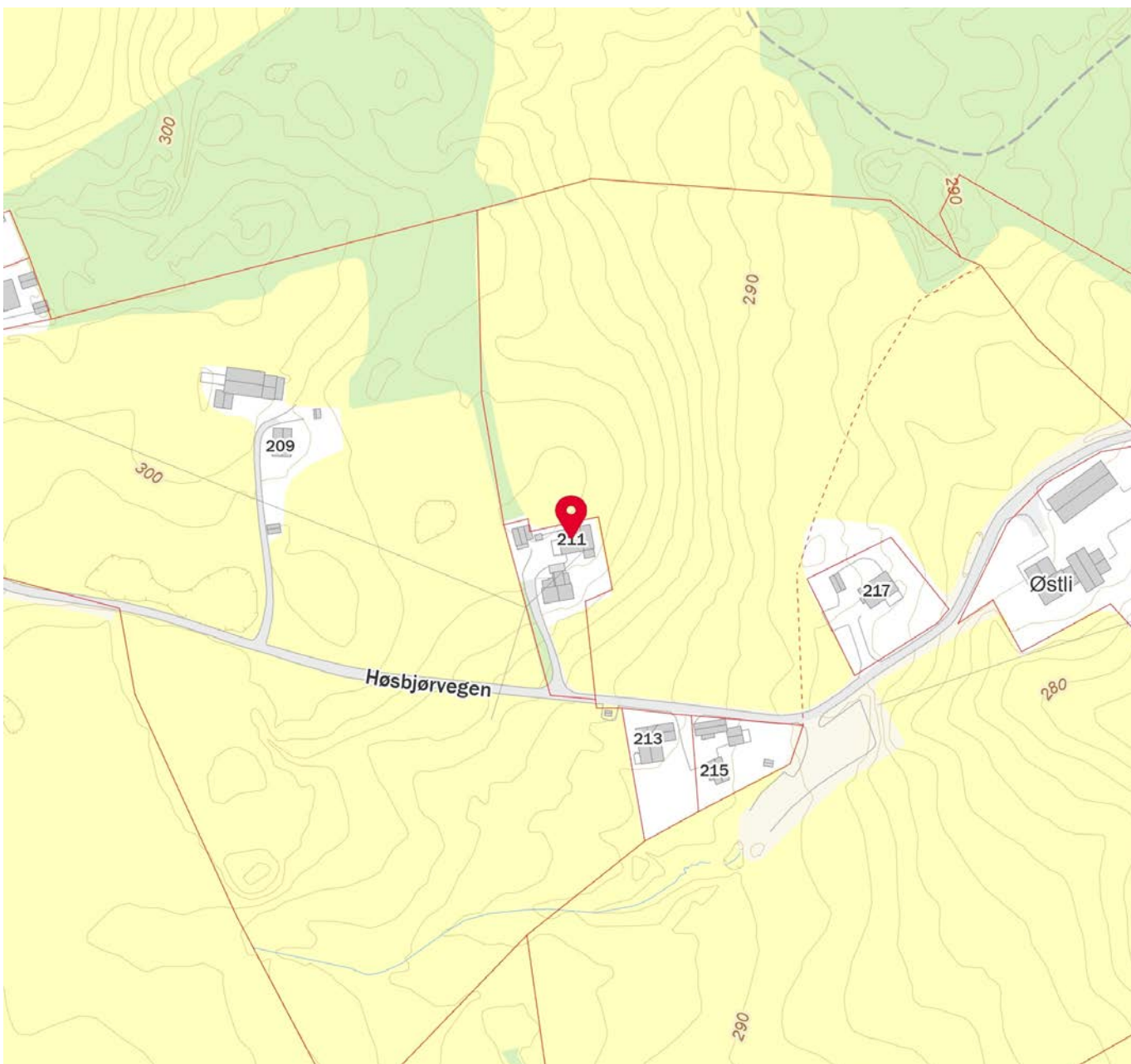
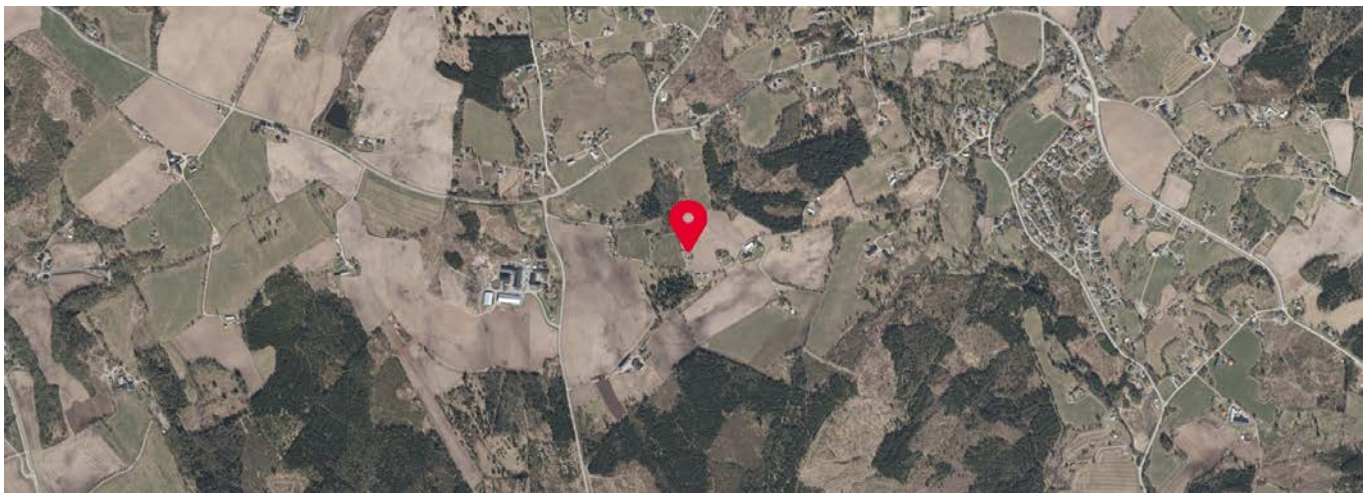
0%

43%

■ Kylstad  
■ Ringsaker kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Høsbjørvegen 211  
2388 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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre