

aktiv.



Vogngutua 24, 2380 BRUMUNDDAL

**BRUMUNDDAL - Innholdsrik og flott
hel tomannsbolig av god størrelse
- Utleie muligheter - Sentralt - 5
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 5 500 000,-

Omkostn.: Kr 138 740,-

Total ink omk.: Kr 5 638 740,-

Selger: Ole Børke

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1947

BRA-i/BRA Total 275/332 kvm

Tomtstr.: 1682 m²

Soverom: 5

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 683, bnr. 46

Gnr. 683, bnr. 116

Oppdragsnr.: 1214240016

BRUMUNDDAL - Innholdsrik og flott hel tomannsbolig av god størrelse - Utleie muligheter - Sentralt - 5

Pen og innholdsrik hel horisontaldelt tomannsbolig med sentral beliggenhet. Kort avstand til sentrum, barneskole, matbutikker mm. Eiendommen har en romslig og solrik tomt på ca. 1,7 mål med 2 uteboder og 2 garasjeplasser. Den ene delen inneholder kjeller med bad, bod, soverom, teknisk rom og et vaskerom, og i 1. etasje er det entré, gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue. Den andre delen er i 2. etasje og inneholder gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom. Boligen har preg fra 2008 hvor blant annet bad, vaskerom, kjellerstue, overflater, elektrisk anlegg, rørplegg, stikkledninger og drenering ble gjort.

Merk deg dette:

- Hel tomannsbolig
- Romslig og solrik tomt på ca. 1,7 mål
- Sentral beliggenhet
- 2 garasjeplasser
- Muligheter for utleie



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 275 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 332 m²

TBA: 50 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 m² Kjellerstue, bad, bod, soverom, vaskerom og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 90 m² Gang/trapp, bod, stue/kjøkken/gang, 2 soverom og bad

2. etasje

BRA-i: 82 m² Trapperom, stue/kjøkken/gang, 2 soverom og bad

3. etasje

BRA-i: 24 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 322 m².

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1682 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1682 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde like sør for Brumunddal sentrum. Rolig og barnevennlig område med kort gangveg til skole, barnehage og sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Ca. 5 minutters gangavstand til jernbanestasjonen. Fine turområder i umiddelbar nærhet, med kort gangveg til bl.a. Mjøsa med badeplasser og flotte turstier.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Morten Lillejordet

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1948 som ble rehabilitert i 2008. To etasjer, med loft og innredet kjeller. Tradisjonell norsk byggemåte i trekonstruksjoner. Støpt og murt kjellerkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte stål/aluminiumsplater fra 1990,

tak over inngangsparti med shingel. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Garasje tilbygget bolighuset i 1970, bygget om/rehabilitert ca. 2008. Støpte gulv. Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt. Tretakkonstruksjoner, tekket med profilerte stål/aluminiumsplater. Hull i undertaksduk. Garasjeporter, det er ikke dør og vinduer. Bod: Nordre del med spongulv og søndre med jord/gruset gulv. Noe synlige Leca punktfundamenter. Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt. Nordre del er forberedt for isolasjon. Tretakkonstruksjoner, tekket med stål-/aluminiumsplater. Dør og vinduer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.01.2025, utført av Morten Lillejordet (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

Utvendig

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takteking er ikke tilgjengelig da det er snø på taket. Takstmann har ikke vært på taket.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Steder med noe forvitring i kledningen.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktmerker i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon, på gavler og ved luftehatt. Ikke luftespalter i skråtak, isolasjonen helt ut til undertaket. Ved fuktmåling i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk.

Innvendig

- Overflater: Det er avvik: Gulvet har steder med noe slitte overflater. Bod under trapp til 2. etasje er uferdig, eier opplyser at dette blir ferdigstilt før salg.

- 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. Avvik målt på kjøkken i 1. og 2. etasje, og i gang 2. etasje.

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

- Pipe og ildsted: Det er avvik: Eldre piper vil ofte ha forvitringsskader.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Gjelder trapper til kjeller og til 2.etasje (TG2). Trapp til loft mangler rekkverk (TG3).

Våtrom

- 1.etasje > bad. Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved vask er løsningen/byggematerialet uegnet.

- 1.etasje > bad. Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

- 1. etasje > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran. Tilstand satt ut fra alder. Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

- 1. etasje > bad. Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Kjeller > vaskerom. Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

- Kjeller > vaskerom. Sluk, membran og tettesjikt: Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

- Kjeller > vaskerom. Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjeller > bad. Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved badekar er løsningen/byggematerialet uegnet.

- Kjeller > bad. Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 9 mm lokalt fall i dusjsone, ikke fall på gulv forøvrig. Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

- Kjeller > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran,

normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran. Tilstand satt ut fra alder. Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

- Kjeller > bad. Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ikke lekkasjespalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner på vegghengt/innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

- Kjeller > bad. Ventilasjon: Eier opplyser at kapasiteten på vifta er for svak ved bruk av jacuzzi i rommet.

- 2. etasje > bad. Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved vask er løsningen/byggematerialet uegnet.

- 2. etasje > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran. Tilstand satt ut fra alder. Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

- 2. etasje > bad. Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kjøkken

- 2. etasje > stue/kjøkken/gang. Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noe slitasjemerker og skader/mangler.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Eier opplyser at alt arbeid er utført med egeninnsats/dugnad, og er ikke dokumentert.

- Avløpsrør: Eier opplyser at alt arbeid er utført med egeninnsats/dugnad, og er ikke dokumentert.

- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Eldre varmepumpe i 1. etasje med begrenset normal brukstid. Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år med riktig vedlikehold og bruk.

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er nær 80 år.

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

Utvendig

- Utvendig trapper: Det er ikke montert rekkverk. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Trapper over 50 cm skal ha rekkverk (Tek 17 krav). Ingen av trappene har rekkverk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt ble gjort av renovering 2008/2009, mens jeg jobbet hos Haave, Haave døde desverre av kreft, så pappirer finnes ikke, har selv jobbet som tømmer nå pr dags dato i 25år med fagbrev. Arbeid utført av Byggmester Martin Haave.

Pkt. 2,1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, besvart over.

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt inv er rør i rør, alt avløp er byttet. utv er vannledning og avløp byttet til komunnens anlegg, arbeid utført av olav hovde ca 2010.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, noe skjeve gulv 1etg og 2etg.

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

Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, ell kontroll utført 2022 uten anmerkning.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Fasade,garasje, utført av meg faglært tømmer nå i 25år, jobbet da under Byggmester Martin Haave. Arbeid utført av Byggmester Martin Haave.

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja, horisontal 2 mannsbolig.

Pkt. 17,1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, det vil jeg gjøre

regning med, da dette bestandig har vært en 2 mannsbolig. utover det kan jeg ikke si noe.

Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja, kjeller gjort om til kjellerstue, sovrrom, bad, garderobe(08/09) Vaskerom, garderobe (2017) godkjenning av dette vil bli søkt om.

Pkt. 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja, for kjeller, dette vil bli søkt om.

Tilleggskommentar: Vindu sovrrom kjeller vil bli byttet til godkjent vindu som rømningsveg.

Innhold

Boligen har følgende innhold:

Kjeller: Kjellerstue, bad, bod, soverom, garderobesrom og vaskerom

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue

2. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom

Ovennevnte innhold er hentet fra takstrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Standard

Velkommen til Vogngutua 24!

Velholdt horisontaldelt tomannsbolig med sentral beliggenhet, kort vei til sentrum, barneskole, matbutikker og andre fasiliteter. Eiendommen har en stor, solrik tomt på ca. 1,7 mål som inkluderer utebod og to garasjeplasser.

Boligen er delt inn i to enheter:

Første enhet (kjeller og 1. etasje): Kjeller: Bad, bod, soverom, garderobesrom og vaskerom. 1. etasje: Entré, gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue.

Det ene badet er romslig og har 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, veggene har fliser og i taket er det panel. Det andre badet har servant med underskap, veggmontert toalett og dusjvegger, samt flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og humlingsplater i taket.

Kjøkkenet er med integret platetopp og stekeovn, glatte mørke fronter, laminert benkplate, oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er to store stuer, en i kjelleren og en i 1. etasje. Begge med gode møbleringsmuligheter. Tilsammen i denne delen er det 3 soverom.

Andre enhet (2. etasje): Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger fra 2008 og fremover, med blant

annet nye bad, vaskerom, kjellerstue, fornyede overflater, oppgradert elektrisk anlegg, røropplegg, stikkledning og drenering. Dette gjør boligen til et trygt og moderne hjem for både egen bruk eller som utleieobjekt.

Badet har servant, veggmontert toalett, hjørnedusj og opplegg for vaskemaskin. Gulv er flislagt med elektriske varmekabler, veggene har fliser, og taket har himlingsplater. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og fliser over kjøkkenbenken. I denne etasjen er det 2 soverom.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Sparebanken/fremtiden

Diverse

Tilsyn ble sist gang utført i 2011. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved hull i skorstein- og eller gamle røykrør, fjernes og mures forskriftmessig igjen. 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 2022, 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 2042.

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisk og varmepumpe.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 30 300

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.779,-.

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

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

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

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

Eiendomsskatt: Kr 8.030,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på

renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 30 300,- i 2023. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 8 030

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 8.030,-. 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 1 274 325

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 842 435

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 683, bruksnummer 46 i Ringsaker kommune. Gårdsnummer 683, bruksnummer 116 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr, 2999-1 tinglyst den 26.06.1964, gjelder best. om vann/kloakkledning.

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.

Romløsning er endret i forhold til tegninger; kjeller er innredet, bod i garasje er bygd om til trapperom med trapp til kjeller og innlemmet som en del av boligen. Opprinnelig trapp til kjeller er fjernet. Garasje er ombygget. Det er ikke fremlagt brukstillatelse/ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brumunddal, fra 08.11.1948. Reguleringsformål for eiendommen er bolig. Eiendommen ligger i et boligstrøk og grenser til boliger i nord, øst og vest, og til veg i sør. Eiendommen omfattes av kommuneplan for KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen grenser mot boligbebyggelse og veg.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med bruksenhet(er).

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 740 (Omkostninger totalt)

153 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 653 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 656 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,60 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen

Eiendomsmegler MNEF

kjetil.gustavsen@aktiv.no

Tlf: 909 96 313

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6

2380 Brumunddal

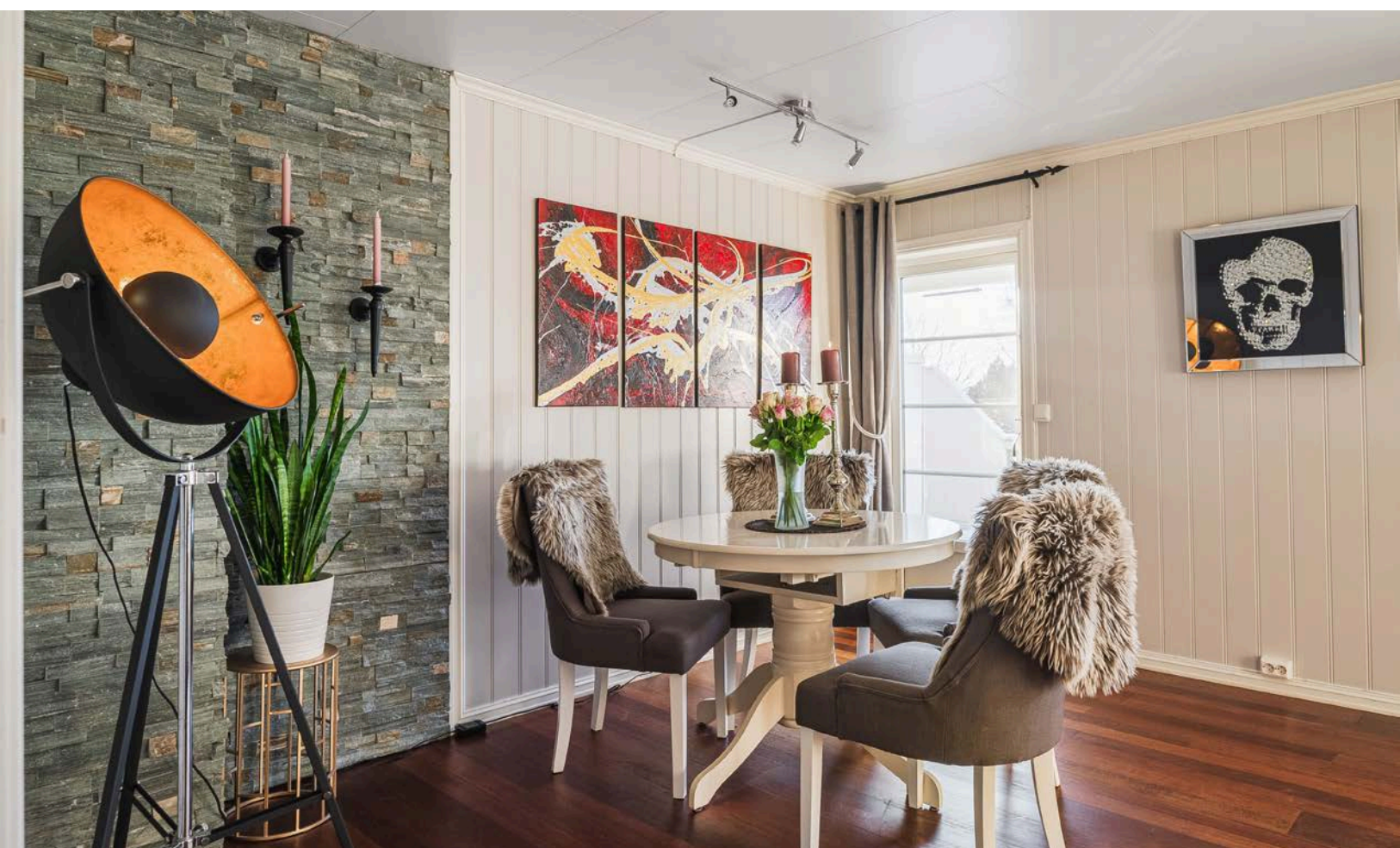
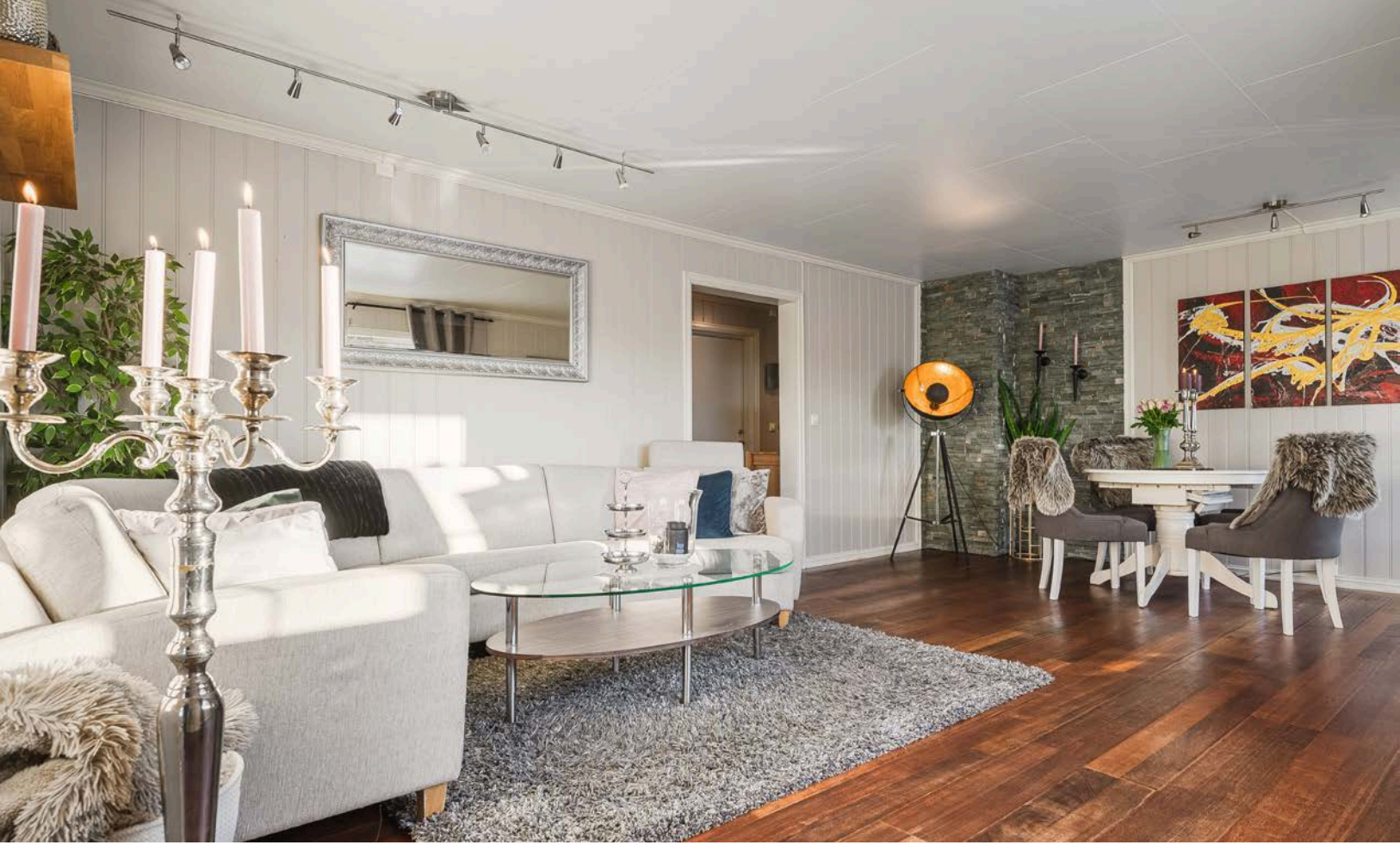
Tlf: 994 78 855

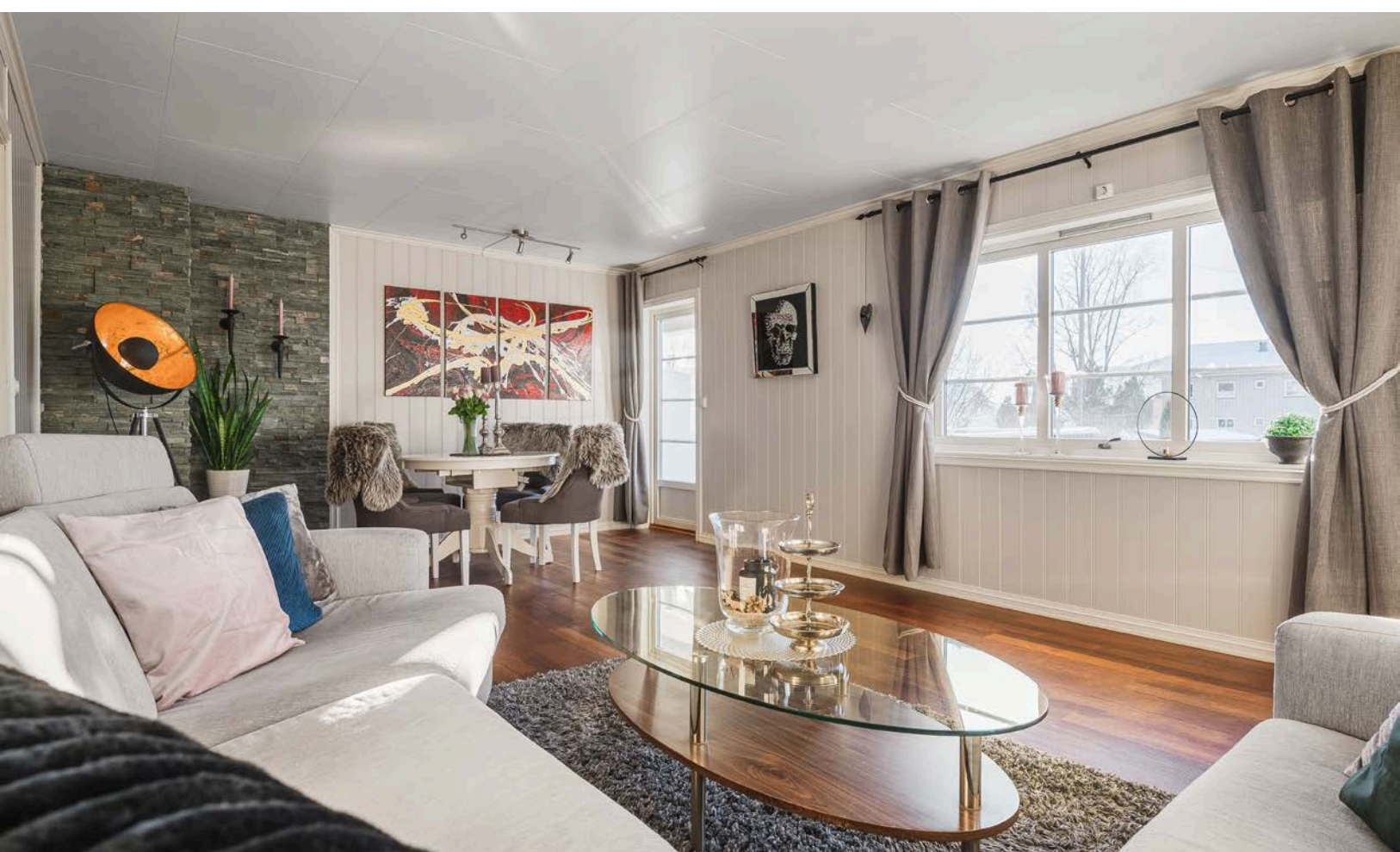
Salgsoppgavedato

26.01.2025

















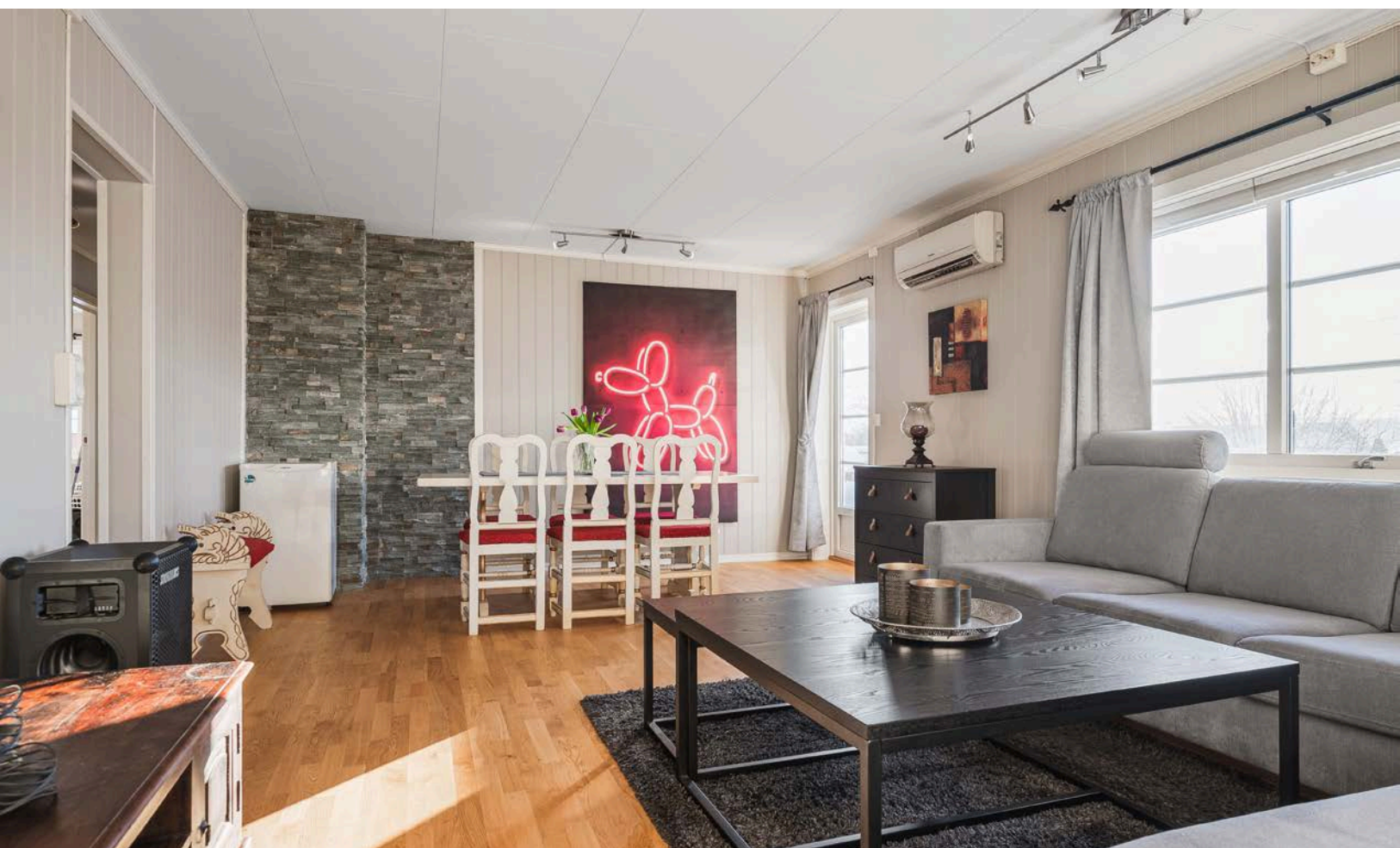






















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen 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.

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



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vogngutua 24, 2380 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 # gnr. 683,683, bnr. 46,116, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 21654-25204

Referansenummer: GM8347

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lillejordet

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

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

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

Rapportansvarlig

Morten Lillejordet

Uavhengig Takstingeniør

morten.lillejordet@obron.no

908 61 431



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1948 som ble rehabilitert i 2008.
To etasjer, med loft og innredet kjeller.
Tradisjonell norsk byggemåte i trekonstruksjoner.
Støpt og murt kjellerkonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke fremlagt dokumenter som tegninger og brukstillatelse på bruksendring av rom/del av bygget fra det opprinnelige fra byggeåret.

Bruken kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Romløsning er endret i forhold til tegninger; kjeller er innredet, bod i garasje er bygd om til trapperom med trapp til kjeller og innlemmet som en del av boligen.

Opprinnelig trapp til kjeller er fjernet.

Garasje er ombygget.

Det er ikke fremlagt brukstillatelse/ferdigattest.

Eier opplyser at det er levert søknad til Ringsaker kommune vedrørende bruksendring av kjeller.

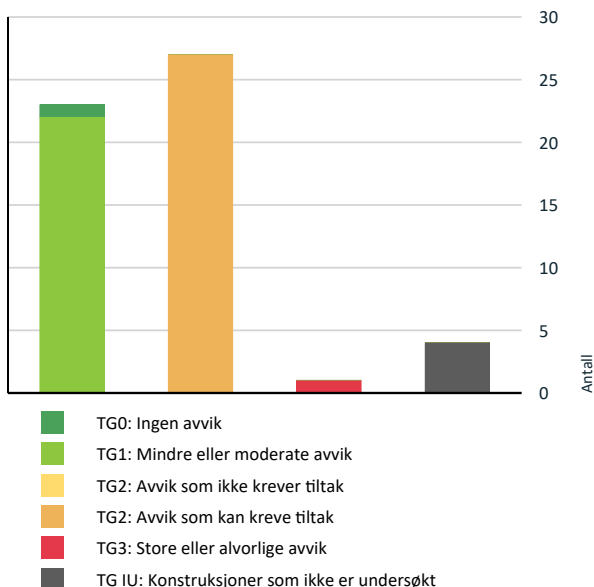
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er ikke byggesøkt, det er ikke fremlagt brukstillatelse/ferdigattest.

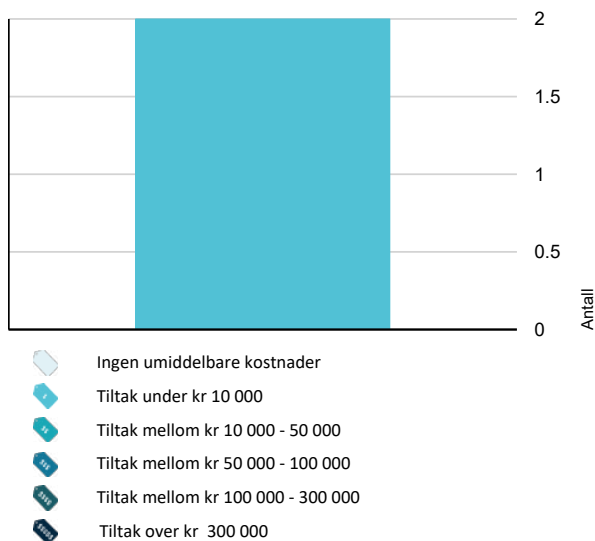
Sammendrag av boligens tilstand

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

Snø ved befaring. Snø gjorde at hagen, yttertak, deler av utvendig grunnmur, områder på og under terrasse ol. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring. Deler av kontrollpunktene i tilstandsrapporten er ikke mulig å utføre. (Se bilder i rapporten)
Lagret gods og eiers annen disponering gjorde at store deler av soverom i 2.etasje ikke var disponibel under befaring. Rommet er ikke fullstendig besiktiget og vurdert i tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapper over 50 cm skal ha rekkverk (Tek 17 krav).
Ingen av trappene har rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking er ikke tilgjengelig da det er snø på taket.
Takstmann har ikke vært på taket.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Steder med noe forvitring i kledningen.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktmerker i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon, på gavler og ved luftehatt.
Ikke luftespalter i skråtak, isolasjonen helt ut til undertaket.
Ved fuktmåling i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Gulvet har steder med noe slitte overflater.
Bod under trapp til 2.etasje er uferdig, eier opplyser at dette blir ferdigstilt før salg.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avvik målt på kjøkken i 1. og 2.etasje, og i gang 2.etasje.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eldre piper vil ofte ha forvitringsskader.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Gjelder trapper til kjeller og til 2.etasje (TG2).
Trapp til loft mangler rekkverk (TG3).

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved vask er løsningen/byggematerialet uegnet.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran.
Tilstand satt ut fra alder.
Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved badekar er løsningen/byggematerialet uegnet.

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

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

9 mm lokalt fall i dusjsone, ikke fall på gulv forøvrig. Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran.

Tilstand satt ut fra alder.

Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ikke lekkasjespalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sistene på vegghengt/innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

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

Det er avvik:

Eier opplyser at kapasiteten på vifta er for svak ved bruk av jacuzzi i rommet.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved vask er løsningen/byggematerialet uegnet.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran.

Tilstand satt ut fra alder.

Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Noe slitasjemerker og skader/mangler.

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

Det er avvik:

Eier opplyser at alt arbeid er utført med egeninnsats/dugnad, og er ikke dokumentert.

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

Det er avvik:

Eier opplyser at alt arbeid er utført med egeninnsats/dugnad, og er ikke dokumentert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eldre varmpumpe i 1.etasje med begrenset normal brukstid.

Levetiden til en luft-til-luft varmpumpe er ca. 12-15 år med riktig vedlikehold og bruk.

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

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er nær 80 år.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i 1.etasje, 2.etasje utleid.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Godt ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Rehabilitert det meste av bygningen, jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med profilerte stål/aluminiumsplater fra 1990, tak over inngangsparti med shingel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er ikke tilgjengelig da det er snø på taket. Takstmann har ikke vært på taket.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Sjekkes nærmere når taket er snøfritt.



TG 1U Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, snøfangere, lakkerte stål takrenner og nedløp.
Ikke tilgjengelig pga. snø, må sjekkes nærmere når taket er snøfritt.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Steder med noe forvitring i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Må påregne vedlikehold/utbedring og noe utskiftinger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

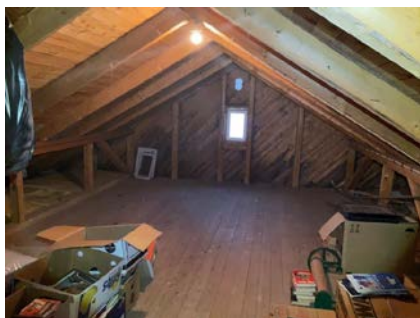
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktmerker i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon, på gavler og ved luftehatt.
Ikke luftespalter i skråtak, isolasjonen helt ut til undertaket.
Ved fuktmåling i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Må påregne utbedringer og oppgraderinger, bør bedre luftingen i overgang vegg/takkonstruksjon. Lite lufting kan forårsake kondens og fuktskader i konstruksjonen. Sjekkes ytterligere.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår 2008. Glassbyggerstein på vaskerom kjeller. Eier opplyser at vindu i soverom kjeller vil bli skiftet ut før salg, med vindu godkjent som rømningsvei.



Vindu som skal skiftes ut

1 TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i 1. etasje, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 2008.

1 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2.etg, terrasse ved stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



1 TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngang og ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapper over 50 cm skal ha rekkverk (Tek 17 krav). Ingen av trappene har rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 1 Garasje

Garasje tilbygget bolighuset i 1970, bygget om/rehabilitert ca. 2008. Støpte gulv. Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt. Tretakkonstruksjoner, teknet med profilerte stål/aluminiumsplater. Hull i undertaksduk. Garasjeporter, det er ikke dør og vinduer. Ett vindu mot vest provisorisk tettet med plater.

Årstall: 1970 Kilde: Eier



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Trappegang med trepanel på vegger og tregulv i 2. etasje. Det meste av overflater er fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

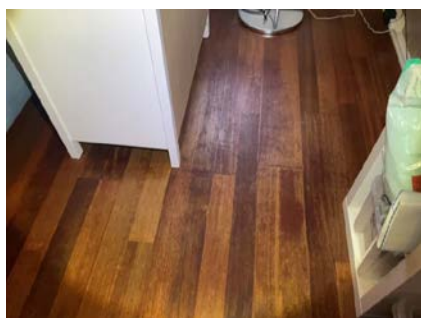
Gulvet har steder med noe slitte overflater.

Bod under trapp til 2. etasje er uferdig, eier opplyser at dette blir ferdigstilt før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utbedringer/vedlikehold.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller, betonggulv er ikke synlig innvendig.

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.

Avvik målt på kjøkken i 1. og 2. etasje, og i gang 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Ingen ildsteder tilknyttet pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

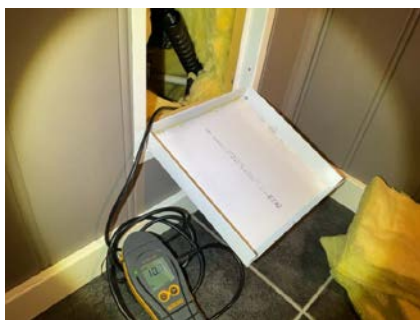
Ved installasjon av ildsted må pipa ha kontroll.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, flislagt.
Veggene har mdf-plater.
Fuktmåling er foretatt i innforet trevegg mot mur uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder trapper til kjeller og til 2.etasje (TG2).

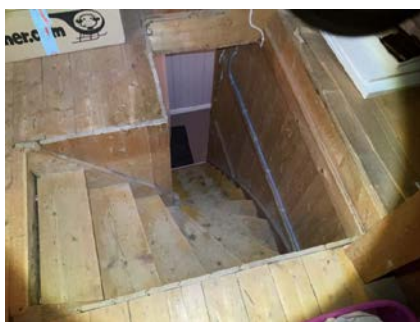
Trapp til loft mangler rekkverk (TG3).

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk på trapp til loft må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

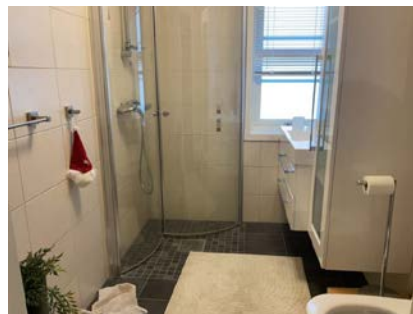
Malte formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2008.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

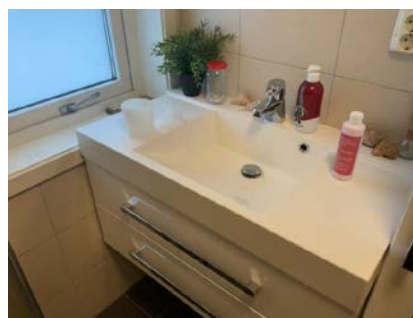
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved vask er løsningen/byggematerialet uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

På dette badet må det brukes dusjdører eller dusjkabinett som sikrer mot vann på overflater og på vindu som ikke er fuktbeskyttet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales å øke høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør til minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran.

Tilstand satt ut fra alder.

Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon som viser korrekt utførelse bør innhentes om mulig.



Delvis synlig slukmembran

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert, toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ikke lekkasjespalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner på vegghengt/innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

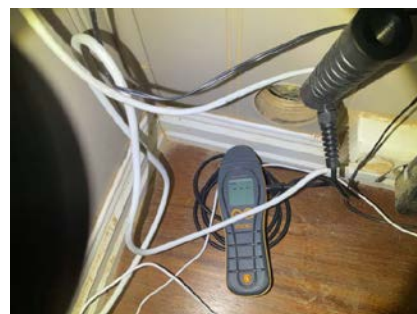
Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

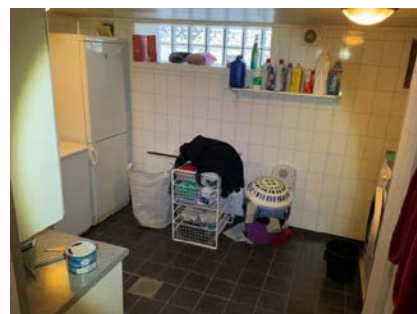
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og våtromsplater på veggene fra 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

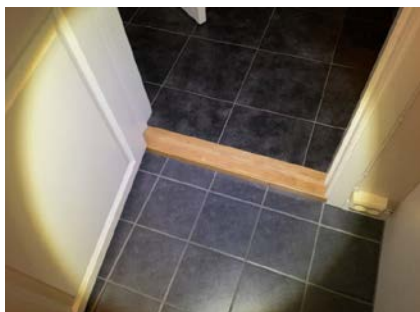
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Det anbefales å øke høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør til minimum 25 mm.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk.

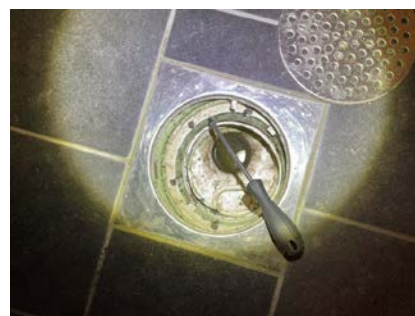
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon som viser korrekt utførelse bør innhentes.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i yttervegg ved kum gjinneom/i inspeksjonsluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2008.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved badekar er løsningen/byggematerialet uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

På dette badet må det brukes dusjdører eller dusjkabinett som sikrer mot vann på overflater og på vindu som ikke er fuktbeskyttet.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 9 mm lokalt fall i dusjsone, ikke fall på gulv forøvrig.
Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør til minimum 25 mm.
Det må tettes under og rundt dørterskelen eller monteres Waterguard - automatisk vannstopper, dette i tilfelle lekkasjer/rørbrudd. Da er man sikker på at vann vil stoppes og at det ikke vil renne ut av rommet.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ikke synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran.
Tilstand satt ut fra alder.
Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dokumentasjon som viser korrekt utførelse bør innhentes om mulig.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar/jacuzzi og dusjvegger/hjørne.

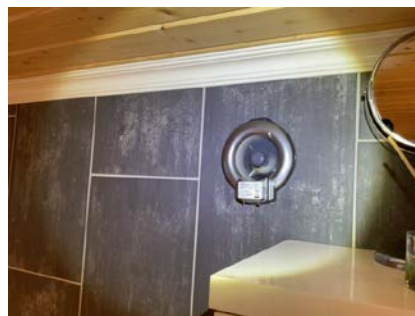
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ikke lekkasjespalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner på vegghengt/innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur/betongvegger rundt badet.

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2008.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. .



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

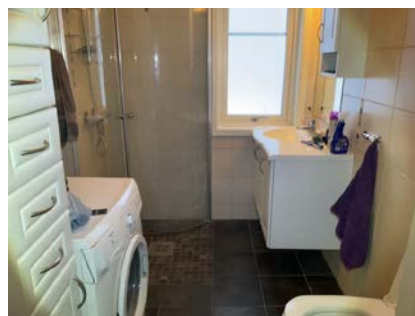
- Det er avvik:

Eier opplyser at kapasiteten på vifta er for svak ved bruk av jacuzzi i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte ut el-vifte til en med bedre kapasitet.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

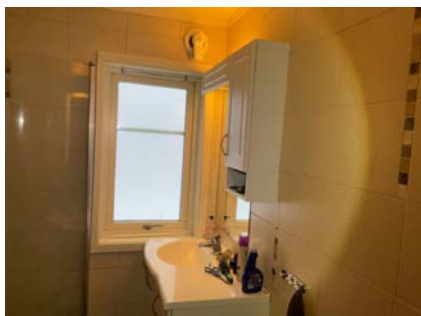
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene, men ved vask er løsningen/byggematerialet uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

På dette badet må det brukes dusjdører eller dusjkabinett som sikrer mot vann på overflater og på vindu som ikke er fuktbeskyttet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ikke synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik: Alder, begrenset normal restlevetid på membran, normal levetid er ca. 20 til 25 år på membran.

Tilstand satt ut fra alder.

Ukjent utførelse/udokumentert utførelse på membran er TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon som viser korrekt utførelse bør innhentes om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

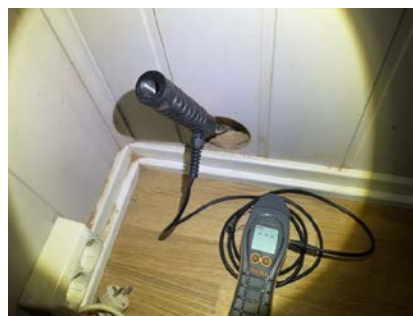
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusj.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser over kjøkkenbenk.
Rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasjemerker og skader/mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser over kjøkkenbenk.
Silgranitt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Induksjonstopp og stekeovn.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), noe kobber.
Vannmåler og stoppekran i teknisk rom.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

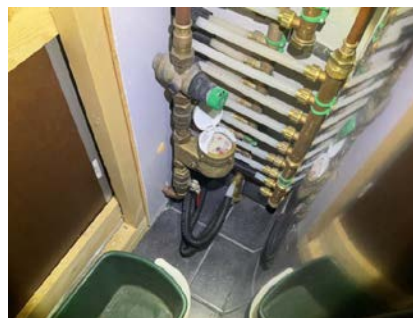
- Det er avvik:

Eier opplyser at alt arbeid er utført med egeninnsats/dugnad, og er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at alt arbeid er utført med egeninnsats/dugnad, og er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.

TG 2 Varmesentral

Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med el. varme.

Panelovner i div. rom, varmekabler på bad og i gang.

Varmepumper montert/produisert i 2008 og 2014.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eldre varmepumpe i 1.etasje med begrenset normal brukstid. Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år med riktig vedlikehold og bruk.

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Varmtvannstank

To varmtvannstanker på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med to målere plassert i kjeller. Et underskap i 1. og et i 2.etasje. Automatsikringer.

Eier opplyser at alt el-opplegg ble skiftet ut i 2008-2009.

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

Inntak og sikringskap

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



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008.
Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger, sparesteinsmur.
Kjellervegger og gulv er ikke synlig, pga. innvendige overflater på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er nær 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

! TG IU Forstøtningsmurer

Lav forstøtning av jerbanesviller, kledd med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



! TG IU Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.
Kondensvann fra varmepumpe må ledes bort fra huset.

T G 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast- Pvc og vannledning av plast (PEL).

Eier opplyser at vann- og avløpsrør ble skiftet ut frem til kommunens ledninger i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring/lagring

Byggeår

2008

Standard

Enkel uisolert bod.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Tilbygget 2019. Opplyst ved befarings

Beskrivelse

Nordre del med spongulv og søndre med jord/gruset gulv.

Noe synlige Leca punktfundamenter.

Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt. Nordre del er forberedt for isolasjon.

Tretakkonstruksjoner, tekket med stål-/aluminiumsplater.

Dør og vinduer.

Lys og strøm i nordre del.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

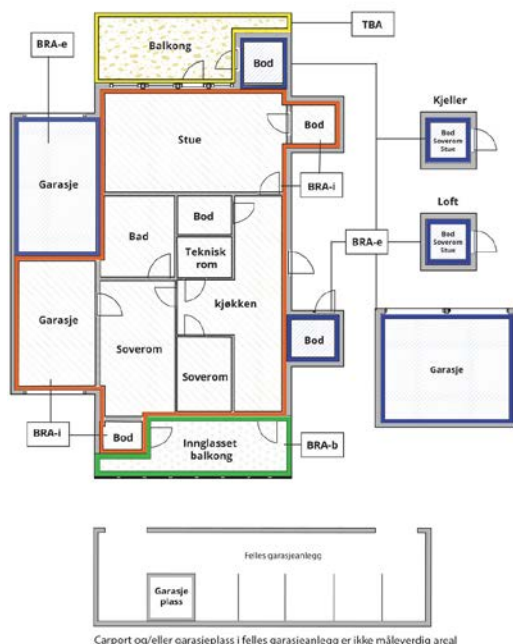
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	79			79			79
1.etasje	90	28		118	50		118
2.etasje	82			82			82
Loft	24			24		19	43
SUM	275	28			50	19	322
SUM BRA	303						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue , Bad , Bod , Soverom , Vaskerom , Teknisk rom		
1.etasje	Gang/trapp, Bod , Stue/kjøkken/gang, Soverom , Soverom 2, Bad	Garasje/bod , Garasje/bod 2	
2.etasje	Trapperom , Stue/kjøkken/gang, Soverom , Soverom 2, Bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er garasje/bod.

Åpent areal (TBA) er terrassene og gulv ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumenter som tegninger og brukstillatelse på bruksendring av rom/del av bygget fra det opprinnelige fra byggeåret.
Bruken kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.
Romløsning er endret i forhold til tegninger; kjeller er innredet, bod i garasje er bygd om til trapperom med trapp til kjeller og innlemmet som en del av boligen.
Opprinnelig trapp til kjeller er fjernet.
Garasje er ombygget.
Det er ikke fremlagt brukstillatelse/ferdigattest.

Eier opplyser at det er levert søknad til Ringsaker kommune vedrørende bruksendring av kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
Kommentar: Garasjen skal være egen branncelle, da den er bygget inntil boligen.

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: Ingen godkjent rømningsvei ut fra kjeller. Hver etasje med rom for varig opphold skal ha rømningsvei direkte ut fra etasjen via dør eller vindu. Rømningsvei gjennom vindu i kjeller som brukes til soverom; her skal vinduene ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden. Høyde + bredde skal minimum være 150 cm, vindu skal ikke være plassert høyere en 100 cm fra gulv. Det kan installeres/fastmonteres installasjoner under vindu, som en benk, skrivepult ol. -Det skal også være 60 cm åpning mellom karm til ramme når vindu slår utover.
Eier opplyser at dette vil bli utbedret før salg.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er ikke byggesøkt, det er ikke fremlagt brukstillatelse/ ferdigattest.

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: Etter 1/7-2015 trenger man ikke å byggesøke frittstående tilleggsbygg som garasje/ bod under 50 m² eller tilbygg med boder under 15 m², men ferdigstillelse skal varsles til kommunen. Det er ikke fremlagt byggemelding, tegninger eller ferdiggattest på boden, må sjekkes med kommunen.

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)
Tomannsbolig	249	54
Bod	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Morten Lillejordet	Takstingeniør
	Ole Børke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	46		0	1485 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vogngutua 24

Hjemmelshaver

Børke Ole

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	116		0	196.6 m ²	Hentet fra Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse

Vogngutua 24

Hjemmelshaver

Ole Børke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Nei.
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Tomten var dekket med snø ved befaringsdato.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	06.01.2025	Eier ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.06.1947		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM8347>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214240016	
Selger 1 navn	
Ole Børke	
Gateadresse	
Vogngutua 24	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2380
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	sparebanken/fremtiden
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1214240016

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt ble gjort av renovering 2008/2009, mens jeg jobbet hos Haave, Haave døde desverre av kreft, så papperer finnes ikke, har selv jobbet som tømrer nå pr dags dato i 25år med fagbrev
Arbeid utført av	Byggmester Martin Haave

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	besvart over
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	alt inv er rør i rør, alt avløp er byttet. utv er vannledning og avløp byttet til kommunens anlegg, arbeid utført av olav hovde ca 2010

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	noe skjeve gulv 1etg og 2etg
-------------	------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	ell kontroll utført 2022 uten anmerkning
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	fasade,garasje, utført av meg faglært tømmer nå i 25år, jobbet da under Byggmester Martin Haave
Arbeid utført av	Byggmester Martin Haave

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

Nei Ja

Beskrivelse	horisontal 2 mannsbolig
-------------	-------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Det vil jeg gjøre regning med, da dette bestandig har vert en 2 mannsbolig. utover det kan jeg ikke si noe
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	kjeller gjort om til kjellerstue, sovrrom, bad, garderobe(08/09) Vaskerom, garderobe (2017) godkjenning av dette vil bli søkt om
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse	for kjeller, dette vil bli søkt om
-------------	------------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1214240016

Tilleggs kommentar

Vindu sovrom kjeller vil bli byttet til godkjent vindu som rømningsveg

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1214240016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Børke	79cac2f76d7420617aba3f3a 22d60223e453300f	14.01.2025 14:06:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214240016

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

Vogngutua 24

Nabolaget Vesselbakken/Kvernengen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Parkvegen	4 min
Linje 637, 638, 641	0.3 km
Brumunddal stasjon	9 min
Linje RE10, RE11	0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.)	15 min
321 elever, 22 klasser	1.1 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	27 min
412 elever, 32 klasser	1.9 km
Ringsaker videregående skole	27 min
750 elever	2 km
Hamar katedralskole	17 min
1300 elever	12.6 km

Ladepunkt for el-bil

Brumunddal Næringspark	15 min
Recharge McDonald's Brumunddal	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

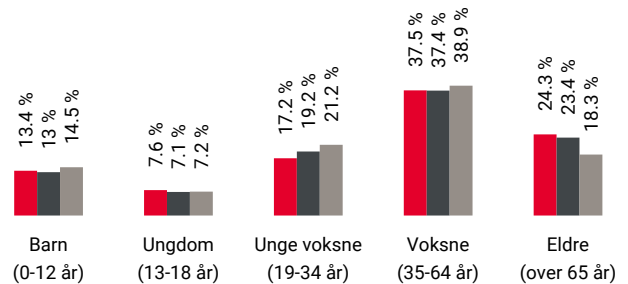
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fredheimvegen barnehage (1-5 år)	10 min
41 barn	0.7 km
Buttekvern barnehage (1-5 år)	16 min
64 barn	1.2 km
Tunet barnehage (1-5 år)	21 min
16 barn	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Mørkvedvegen	9 min
PostNord	0.7 km
Coop Extra Brumunddal	10 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

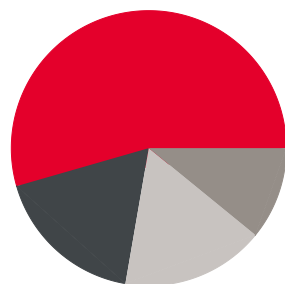
⚽ Mørkved skole 15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

⚽ Nerkvernstranda 14 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 1.1 km

🏊 Treningskompaniet Brumundal 9 min 🚶

🏊 Fønix Treningssenter 10 min 🚶

Boligmasse



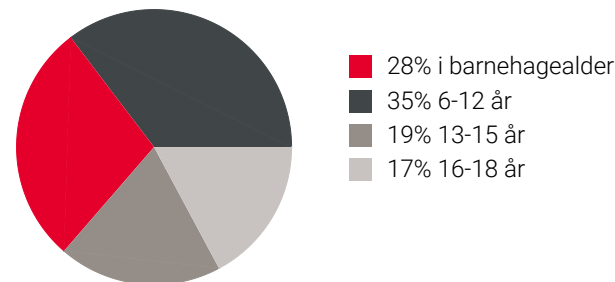
■ 55% enebolig
■ 18% rekkehus
■ 11% blokk
■ 17% annet

Varer/Tjenester

📦 Mølla 14 min 🚶

📦 Apotek 1 Brumunddal 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

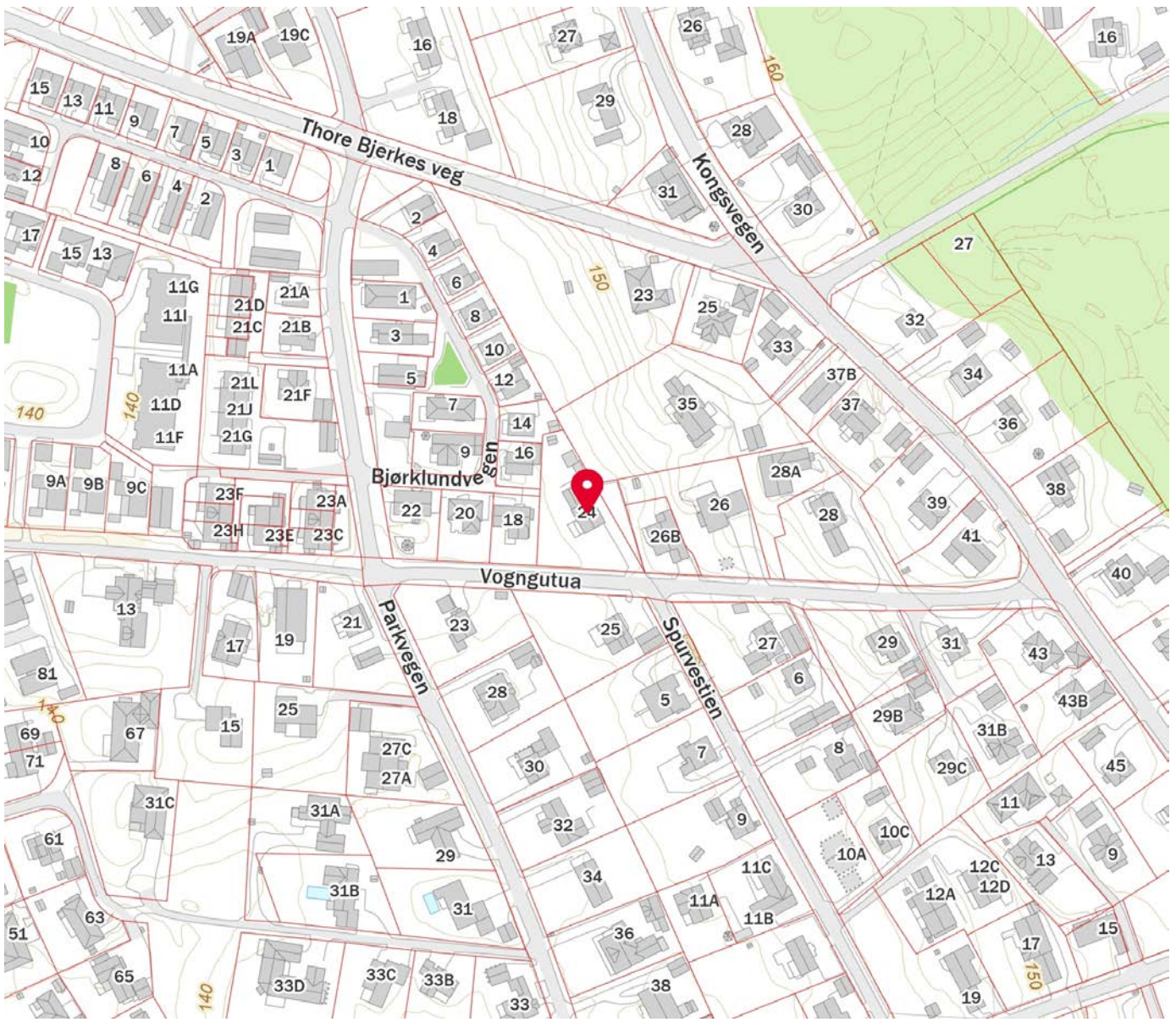
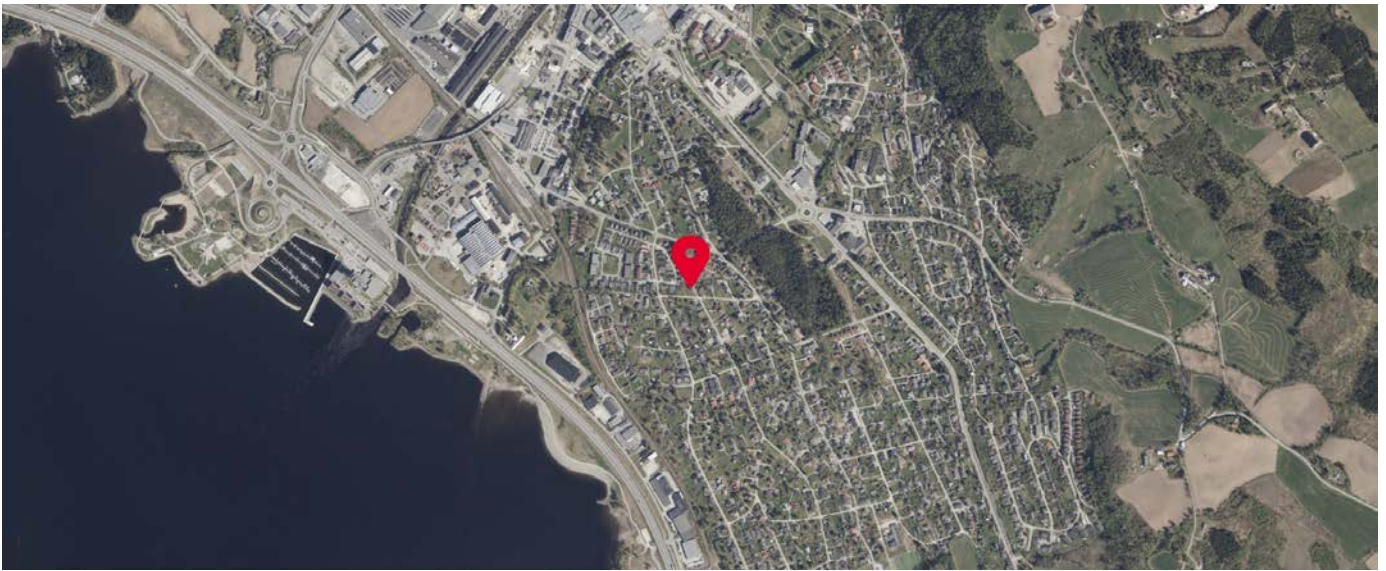
44%

■ Vesselbakken/Kvernengen
■ Brumunddal
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vogngutua 24
2380 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre