



aktiv.

Slåttsvegen 3, 2386 BRUMUNDDAL

**Praktisk enebolig med 4 soverom.
2 bad. Sentral og barnevennelig
område.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Omkostn.: Kr 53 600,-
Total ink omk.: Kr 2 143 600,-
Selger: Hans Petter Oppegård
Lene Oppegård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 177/190 m²
Tomtstr.: 390.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1214250087

Praktisk enebolig med 4 soverom. 2 bad. Sentral og barnevennlig område.

Velkommen til Slåttsvegen 3!

Dette er en trivelig enebolig beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde i Brumunddal. Boligen går over 2 etasjer og har en praktisk og familievennlig planløsning. Her finner du blant annet stue, fire soverom og bad i begge etasjer, noe som gir god funksjonalitet i hverdagen.

Eiendommen har en fin beliggenhet med utsikt og sørvendt terrasse som byr på gode solforhold. Det er parkeringsmuligheter på gårdsplassen samt utvendig bod for ekstra lagringsplass. Boligen ligger ca. 5 minutters kjøring fra Brumunddal sentrum, med kort vei til bussholdeplass. I nærområdet finner du barnehage, skole og dagligvarebutikk.

Merk deg dette:

- Praktisk og familievennlig enebolig
- Fin utsikt
- Rolig og barnevennlig område
- Sørvendt terrasse med gode solforhold



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 190 m²

TBA: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Vindfang, gang, 3 boder, stue, bad, hobbyrom, fyrrom, vaskekjeller og soverom

BRA-e: 13 m²

1. etasje

BRA-i: 92 m² Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

41 m²

1. etasje

42 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt bruksareal.

Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod.

Åpent areal (TBA) er veranda ved inngangsparti til hybel og hovedinngang, veranda ved stue og veranda med utgang fra soverom i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

390.6 m²

Tomtebeskrivelse

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

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 390,6 m² og et oppgitt areal på 391 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og rolig område ca. 4 km nordøst for sentrumskjernen av Brumunddal. Populært boligfelt med lite trafikk, lekeplasser, akebakke og ballplass, i tillegg til store friluftsområder med fine turmuligheter rett i ytterkant av feltet. Både elva Brummunda og Bjørgeberget ligger i nærområdet, med flotte turmuligheter langs elva samt et rikt utvalg stier i skogen opp mot Bjørgeberget. Kort veg til bussholdeplass.

I sentrum er det hyggelige handlegater, ulike butikker, bibliotek, bankfilial og flere spisesteder. Det er også jernbanestasjon med god forbindelse på aksene Oslo-Trondheim. Fra eiendommen er det kort og trygg skoleveg til Hempa barneskole og barnehage som kun ligger 1,5 km unna. Ca. 2,5 km til nærmeste dagligvare, samt til ungdomsskole og videregående skole. Fra Brumunddal er det ca. 15 minutter kjøring til Hamar, ca. 30 minutter til Gjøvik, og ca. 40 minutter til Lillehammer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Obron Øst AS v/Lars Kvalvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggår 1976. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein-fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 10.06.2025, utført av Obron Øst AS ved Lars Kvalvik.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

Utvendig

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Luftingen av bordkledningen er ikke krysslektet etter dagens standarder. Steder med sprukne ender med fukt/råte skader. Observert spor etter mus på loft som tilsier at musebånd/lusing bak bordkledningen har begrenset effekt.

- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer med punktering og slitasje, enkelte er vanskelig å åpne. Kondenseringsmerker innvendig.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Balkongdør på soverom med skade i karm og er vanskelig å åpne. Dører fra byggeåret med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakningertettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme.

Innvendig

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Del eldre og utidsmessige overflater med slitasje preg.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på 15 mm på stue.

- 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 forvitningskader.

- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Registrert fuktmerker på åpen mur i fyrrom og på bod. Observert svartpapp på mur/betongvegger, som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

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

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Del slitte dører og enkelte skjevheter.

Kjøkken

- Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Slitt og eldre kjøkken fra byggepret.

Tekniske installasjoner

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

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

- Andre VVS-installasjoner: Det er avvik: Anlegget er ute av drift og vannkvaliteten er ikke dokumentert.

- Vaskekjeller: Det er avvik: Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vannrette overflater. Eldre gulvbelegg direkte på betonggulv, stenger fuktigheten inne og har blitt morkent.

- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det må bemerkes at oljefyren må holdes i gang for å ha varmt vann i boligen, ingen alternative løsninger for å sikre varmt vann.

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med fluktutslag/ merker i kjeller.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Forstøtningsmurer: Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er avvik: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

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

Utvendig

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskader. Råteskadet undertak ved forkantblekk, synlig fra veranda. Råteskadet forkanbord. Synlige skjevheter i takkonstruksjonen sett utenifra i overgang tak og overbygg over veranda. Flere synlige spiker og løse ender på taktekkingen. Eier opplyser om drypplekkasje i himling i rommet bak kjøkkenet ved kraftig nedbør, ingen synlige avvik funnet på loft i det aktuelle området, men det kan skyldes utette skjøter i taktekkingen og synlige spiker, må sjekkes ytterligere.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utetheter. Nevnt i tidligere punkt under taktekking har forkantbeslag større avvik. Takrenner må rengjøres. Slitte ender på vindskiebord med råteskadde ender.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Isolasjonen er dyttet for langt ut i raftekassene som hindrer lufting av konstruksjonen. Flere steder med fuktmerker i undertaket og på isolasjonsmatter. Lokalt parti av undertaket på nordsiden har større svertesoppdannelser, slike dannelser kommer av mangelfull ventilering av loft og varmetap fra underliggende etasje. Et område rundt ventilasjonskanal for kjøkkenventilator uten isolasjon, dampsperre ser ut for å være perforert av mus.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Deler av rekkverk på veranda ved soverom med råteskader. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Høyder over 50 cm skal ha sikkert rekkverk, minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift). Registrert skjevheter i konstruksjonene. Værslitte overflater. Veranda ved inngangsparti er nyere uten overflatebehandlig, bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Våtrom

- Underetasje > bad. Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 49 år gammelt bad må oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

- 1. etasje > bad. Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 49 år gammelt bad bør oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Kjøkken

- Avtrekk: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalett skiftet i 2019 pga lekkasje, fortsatt enkelte fuktmerker i gulvet rundt toalett med utslag på fukt ved fuktmålinger.

Spesialrom

- Toalettrom. Overflater og konstruksjon: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalett skiftet i 2019 pga lekkasje, fortsatt enkelte fuktmerker i gulvet rundt toalett med utslag på fukt ved fuktmålinger.

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, avvik fra el-kontroll må utbedres. Takstmann har ikke elektroutdanning.

Tomteforhold

-Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Oljetank: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Oljetanken er ikke plassert på eiendommen som er taksert, men på naboeiendom. Det foreligger ikke dokumentasjon på tinglyst rettighet, avtale eller erklæring for plassering og bruk. Dette utgjør en usikkerhet mht. eierskap, fremtidig bruk og eventuelle forurensningsskader.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, har dryppet vann fra tak i kjøkkenrom.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, har vært maur 2011.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Service og ombygging til biodiesel fyring. Arbeid utført av Mjøsa varme og sanitær.

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

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Reperasjon av terrassetak. Arbeid utført av Skanska.

Tilleggs kommentar: Boligen er et oppussingsobjekt.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Underetasje: Vindfang, gang, 3 boder, stue, soverom, bad, fyrrom, vaskekjeller og hobbyrom.

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

Standard

Innvendig er det gulv av parkett, flis, belegg og teppe.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

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

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/ eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2019. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer:

- Gang: utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28. Takbeslag var løsnet.

- Vaskerom: Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36. Vaskemaskin og tørketrommel var tilkoblet via skjøteledning.

- Generelt: Det var stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16. Monter tilstrekkelig med stikkontakter i boligen. Gjelder generelt men spesielt på kjøkken, stue og soverom.

Neste kontroll kan forventes i 2039.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med ved og elektrisitet. Vedovn i stua og panelovner i diverse rom.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². 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 2 090 000,-

Kommunale avgifter

Kr 35 399,-

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 9 172,-.

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

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

Renovasjon: Kr 5 690,- (middels beholder - 140 liter).
Feie- og tilsynsgebyr: Kr 440,63,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
Eiendomsskatt: Kr 5 065,-.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 065,-

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 917 937,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 671 748,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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 35, bruksnummer 26 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 7905-1, tinglyst den 29.09.1977. Gjelder best. om vann/kloakkledn.
- Dagboknr. 1108167-37, tinglyst den 30.11.2016. Gjelder erklæring/avtale. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 1108167-54, tinglyst den 30.11.2016. Gjelder bruksrett til fellesareal.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for hovedleiligheten den 12.08.1976. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- Terrasse med trapp.
- Ventilasjon fra w.c. føres over tak.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er kontoret og rommet i kjelleren stue før. I 1. etasje er soverommet bak kjøkkenet blitt et rom, og døren er flyttet. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fossumfeltet, fra 22.07.1974.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Boligen ligger i hensynsone H220 (gul sone). Eiendommen grenser mot boliger og veg.

Det gjøres oppmerksom på at ny kommuneplan er under arbeid. Ikke kjent med endringer som berører denne eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 1 bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

53 600 (Omkostninger totalt)

69 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 143 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 159 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 162 300 (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 53 600,-

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,50 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Lars André Stensen
Eiendomsmeglerfullmektig
lars.andre.stensen@aktiv.no
Tlf: 906 72 515

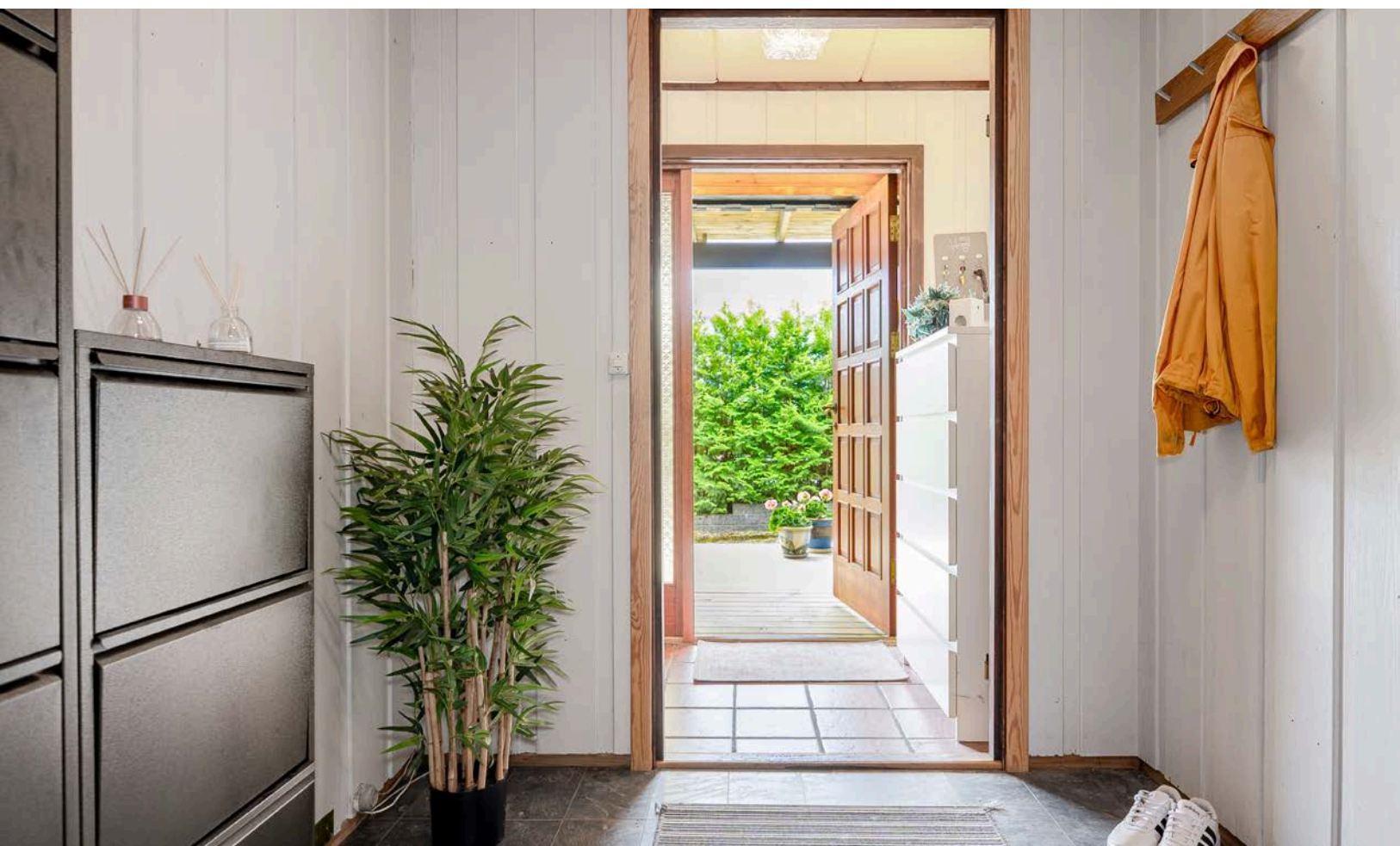
Oppdragstaker

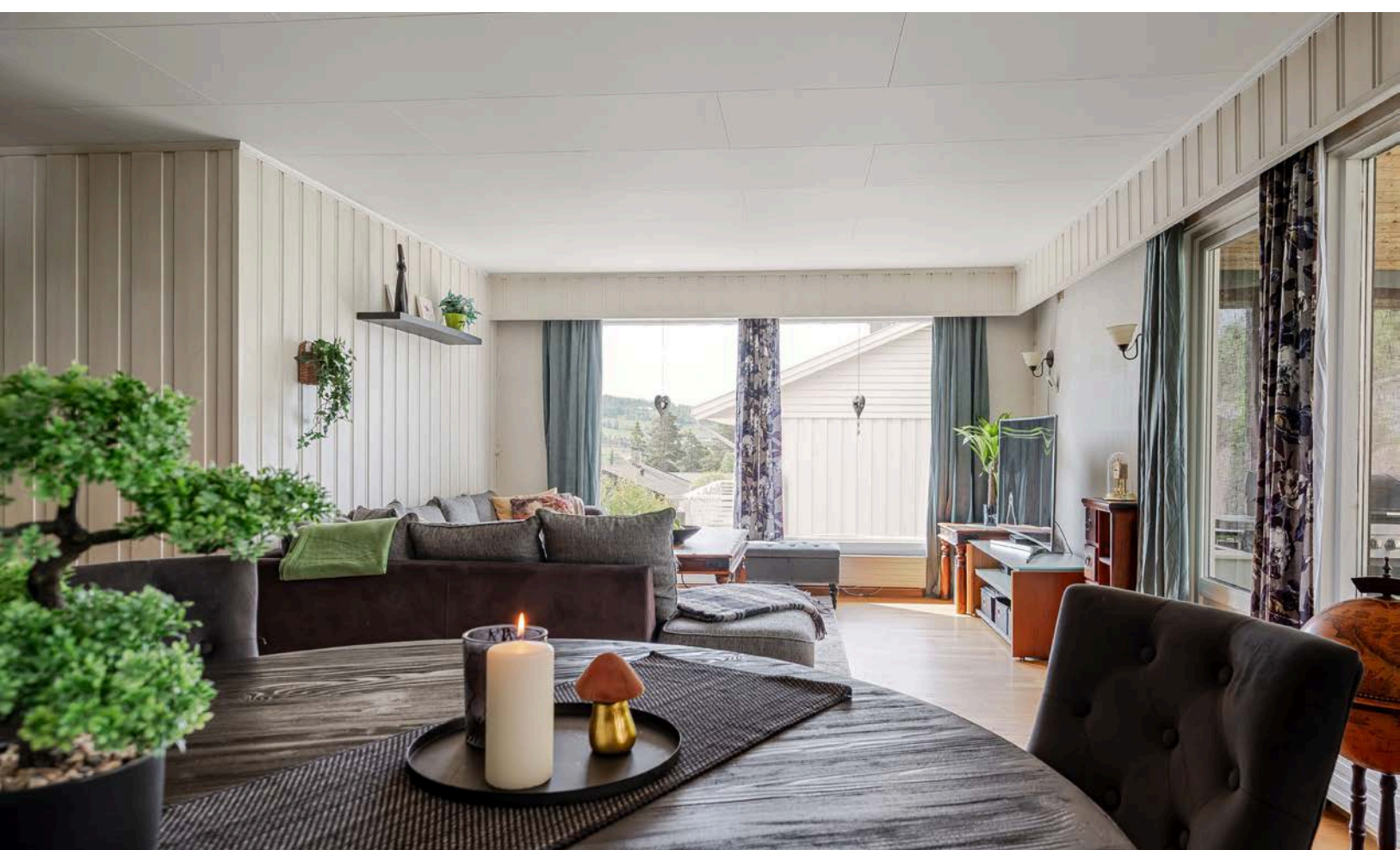
Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

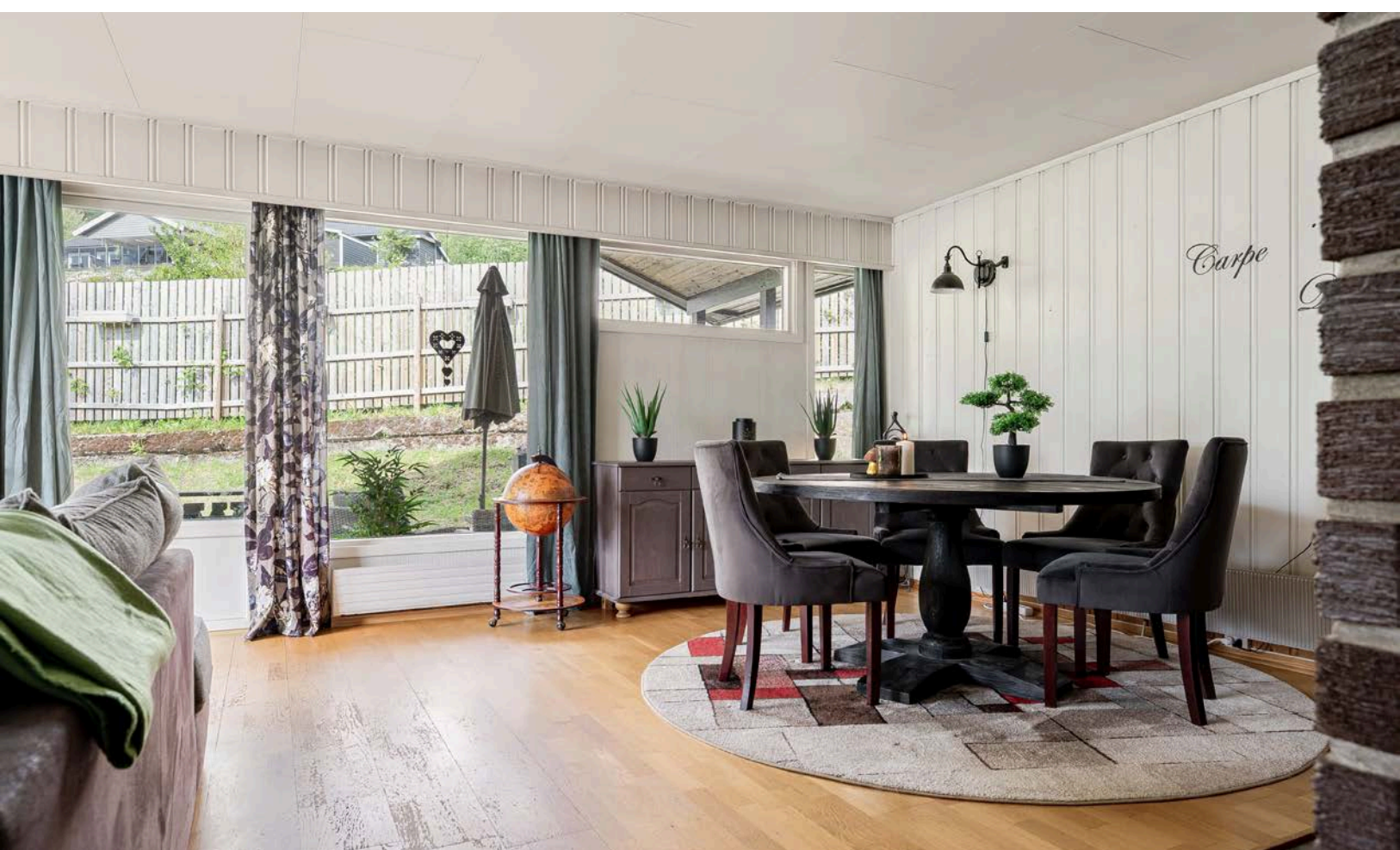
Salgsoppgavedato

22.12.2025











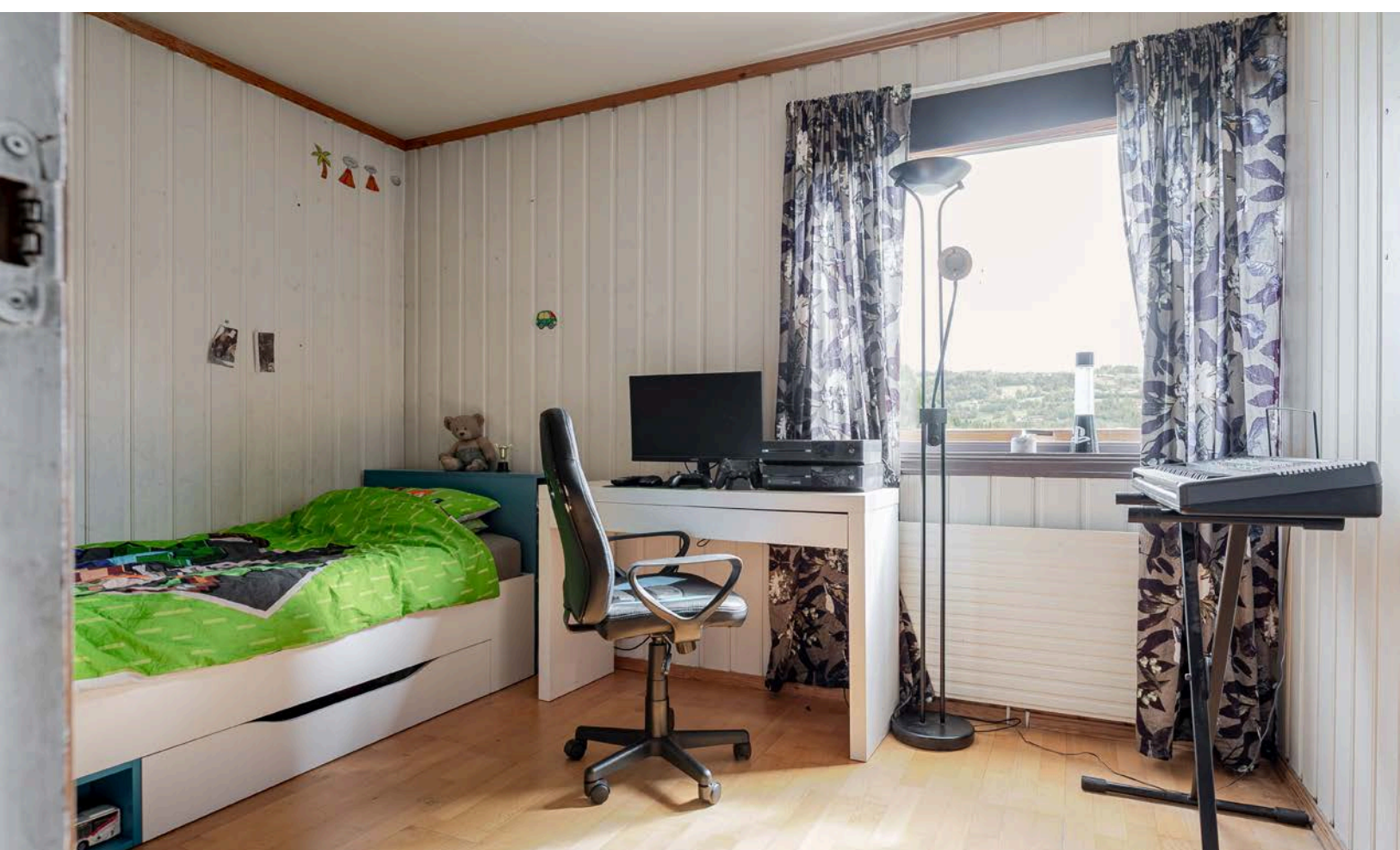


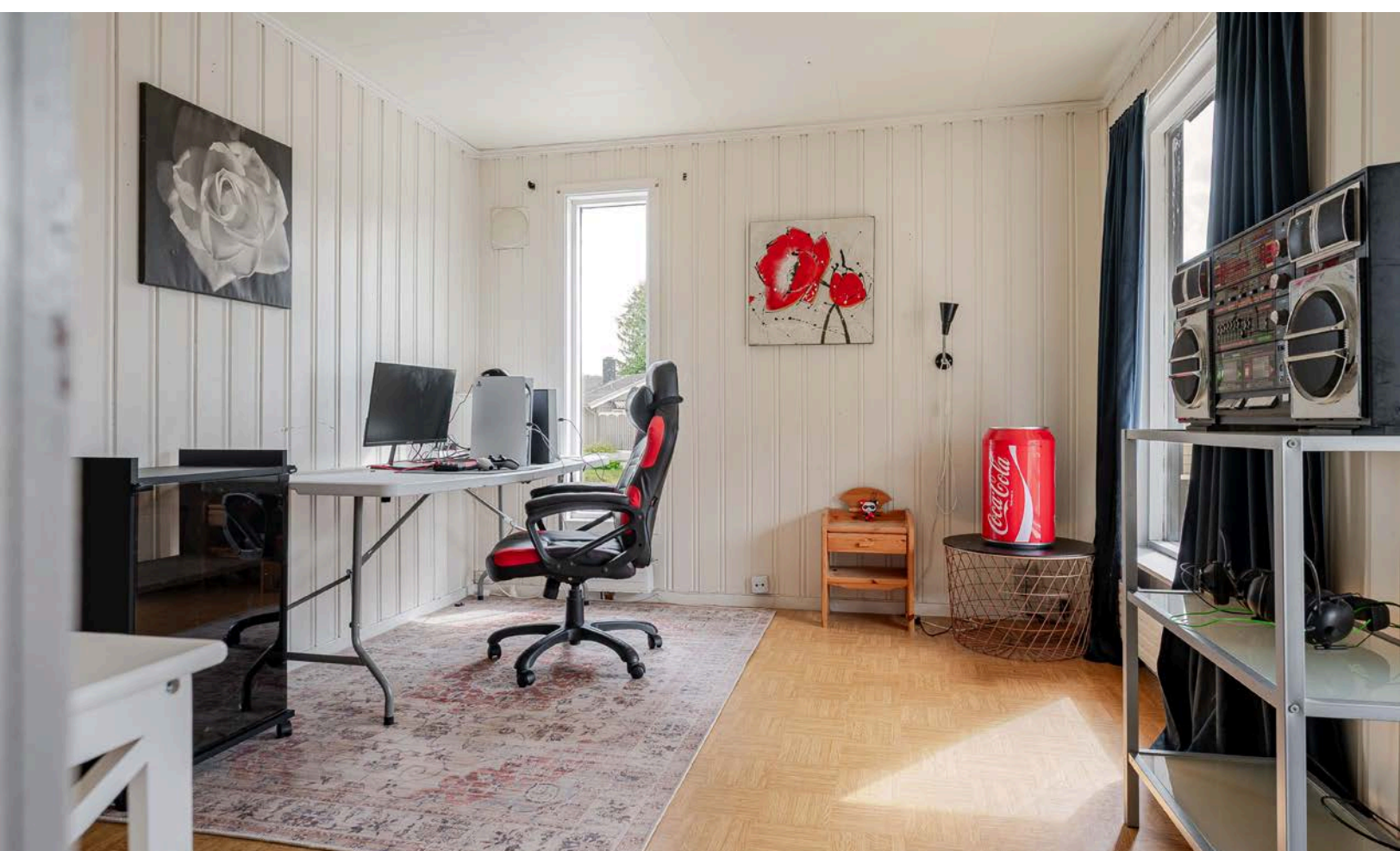


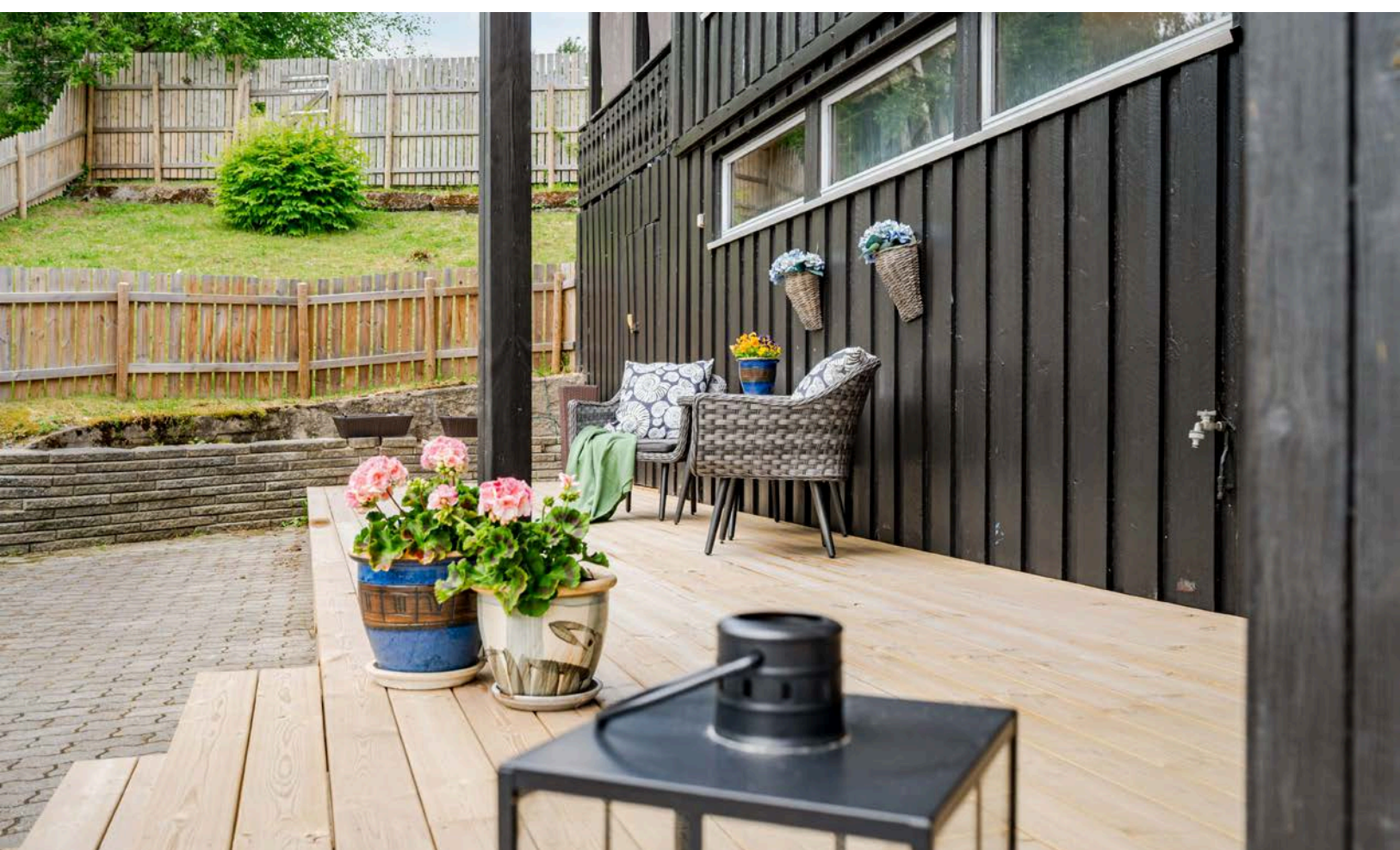
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Slåttsvegen 3, 2386 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 35, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 21169-25458

Referansenummer: MC4817

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå. Pappshingel lagt opp på eksisterende shingel i 2004. Undertak fra byggeåret. Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, beslag over isbord og lakkerte stål takrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Utvendig loftsluke. Vinduer med isolerglass. Bygningen har malt balkongdør i tre på stue og soverom i 1. etasje. Balkongdør på stue fra 2019. Hovedytterdør i teak. Malt ytterdør til hybel.

Veranda ved stue med takoverbygg. Veranda på framsiden, utgang fra soverom. Veranda ved inngangsparti i underetasjen ved hovedinngang og inngang til hybel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, flis, belegg og teppe. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongelementer. Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området. Boligen har elementpipe. Vedovn i stue, sotluke i kjeller. Deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler med synlig støpte/murte gulv og vegger. Hulltaking med fuktmåling er foretatt på bod i hybel. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finerdører og furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Deleveg i støpte konstruksjoner bak panel gjorde at fuktmåling ikke lar seg gjennomføre. Observert plast på mur inne i hulltakingen.

Bad

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang bak dusj. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom med klosett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i underetasje. Eget vanninntak med vannmåler i hybel.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler. Avherdingsanlegg (Saltanlegg), i fyrrom. Et saltanlegg fjerner kalk og mineraler.

Det er installert oljefyringsanlegg ombygd til biofyringsanlegg, dokumentasjon foreligger.

Kombinert oljefyr som varmer opp forbruksvann og gir vann til radiatorene i boligen.

Siste service på anlegget utført i 2023.

Må påregne ny service innen kort tid.

El-skap i hobbyrom med skrusikringer, enkelte ettermonterte automatsikringer.

El-skap med skrusikringer på bod i hybel.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget faller mot bygget på oversiden. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Oljeforsyningen skjer via en nedgravd tank som er lokalisert på naboeiendom (gnr/bnr: 35/24).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Midlertidig brukstillatelse og tegninger er fremvist.

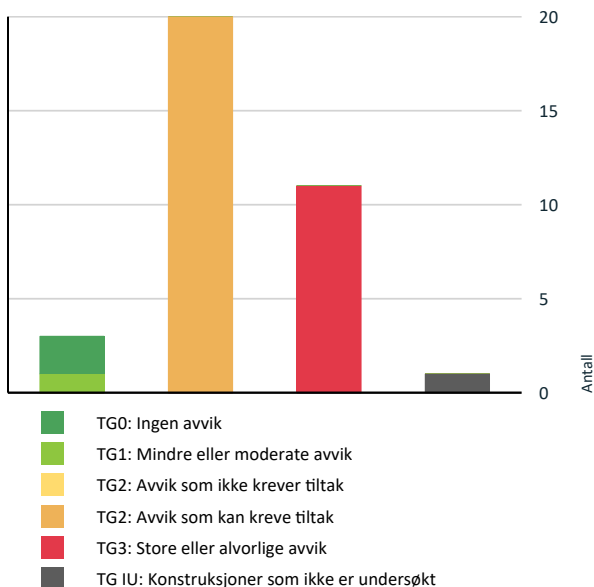
Underetasje: på de originale byggetegningene er det inntegnet en utleiedel (selvstendig boenhet) i underetasje. I dag er det tilkomst fra hovedenheten og utleiedel blir kategorisert som hybel. Det må opplyses om at utleiedel utløser strengere tekniske krav i forhold til hybel og det er ikke vurdert hvorvidt en utleiedel oppfyller dagens krav til tek17.

1. etasje: Rom bak kjøkken er tegnet som soverom men blir i dag brukt som en del av kjøkkenet.

Det foreligger ingen søknad eller godkjenning om bygging veranda ved inngangsparti. Må sjekkes ytterligere.

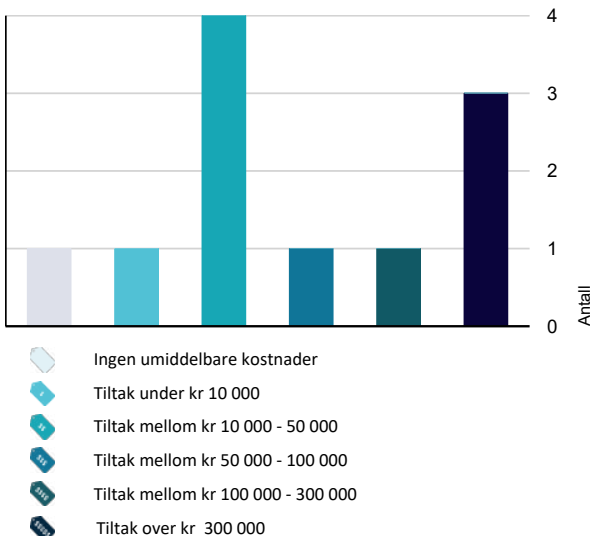
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råteskader.

Råteskadet undertak ved forkantblekk, synlig fra veranda.

Råteskadet forkanbord.

Synlige skjevheter i takkonstruksjonen sett utenfra i overgang tak og overbygg over veranda.

Flere synlige spiker og løse ender på taktekingen.

Eier opplyser om drypplekkasje i himling i rommet bak kjøkkenet ved kraftig nedbør, ingen synlige

avvik funnet på loft i det aktuelle området men det kan skyldes utette skjøter i taktekingen og synlige

spiker, må sjekkes ytterligere.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Utvendige beslag har uttetheter.

Nevnt i tidligere punkt under takteking har

forkantbeslag større avvik.

Takrenner må rengjøres.

Slitte ender på vindskiebord med råteskadde ender.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Isolasjonen er dyttet for langt ut i raftekassene som hindrer lufting av konstruksjonen.

Flere steder med fuktmerker i undertaket og på isolasjonsmatter.

Lokalt parti av undertaket på nordsiden har større svertesoppdannelser, slike dannelser kommer av mangelfull ventilering av loft og varmetap fra underliggende etasje.

Et område rundt ventilasjonskanal for kjøkkenventilator uten isolasjon, dampspørre ser ut for å være perforert av mus.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av rekkverk på veranda ved soverom med råteskader.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Høyder over 50 cm skal ha sikkert rekkverk, minsthøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).
Registrert skjevheter i konstruksjonene.
Værslitte overflater.
Veranda ved inngangsparti er nyere uten overflatebehandling, bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap i hobbyrom med skrusikringer, enkelte ettermonterte automatsikringer.
El-skap med skrusikringer på bod i hybel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Oljetanken er ikke plassert på eiendommen som er taksert, men på naboeiendom. Det foreligger ikke dokumentasjon på tinglyst rettighet, avtale eller erklæring for plassering og bruk. Dette utgjør en usikkerhet mht. eierskap, fremtidig bruk og eventuelle forurensningsskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

49 år gammelt bad må oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vannnett.
Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Avtrekk fungerer ikke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

49 år gammelt bad bør oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vannnett.
Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Toalett skiftet i 2019 pga lekkasje, fortsatt enkelte fuktmerker i gulvet rundt toalett med utslag på fukt ved fuktmålinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Luftingen av bordkledningen er ikke krysslektet etter dagens standarder.

Steder med sprukne ender med fukt/råte skader.
Observert spor etter mus på loft som tilsier at musebånd/lusing bak bordkledningen har begrenset effekt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer med punkteringer og slitasje, enkelte er vanskelig å åpne.

Kondenseringsmerker innvendig.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdør på soverom med skade i karm og er vanskelig å åpne.

Dører fra byggeåret med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukke-låsemekanisme.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

Del eldre og utidsmessige overflater med slitasje preg.



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.

Målt høydeforskjell på 15 mm på stue.



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 forvitningskader.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Registrert fuktmerker på åpen mur i fyrrom og på bod.

Observert svartpapp på mur/betongvegger, som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Del slitte dører og enkelte skjevheter.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Anlegget er ute av drift og vannkvaliteten er ikke dokumentert.



Tekniske installasjoner > Vaskekjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vannrette overflater.

Eldre gulvbelegg direkte på betonggulv, stenger fuktigheten inne og har blitt mørkent.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det må bemerkes at oljefyren må holdes i gang for å ha varmt vann i boligen, ingen alternative løsninger for å sikre varmt vann.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med flukttutslag/ merker i kjeller.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Slitt og eldre kjøkken fra byggepret.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen

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

Vedlikehold
Kun enkelt vedlikeholdt.



Råteskader i undertak, forkantbord og løst forkantblekk.



Utette overlapper og synlige spiker.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Pappshingel lagt oppå eksisterende shingel i 2004. Undertak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Råteskadet undertak ved forkantblekk, synlig fra veranda.

Råteskadet forkanbord.

Synlige skjevheter i takkonstruksjonen sett utenfra i overgang tak og overbygg over veranda.

Flere synlige spiker og løse ender på taktekingen.

Eier opplyser om drypplekkasje i himling i rommet bak kjøkkenet ved kraftig nedbør, ingen synlige avvik funnet på loft i det aktuelle området men det kan skyldes utette skjøter i taktekingen og synlige spiker, må sjekkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må påregne utskifting av takteking, undertak og beslagsløsninger.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Løs og morken takteking

! TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, beslag over isbord og lakkerte stål takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Nevnt i tidligere punkt under takteking har forkantbeslag større avvik. Takrenner må rengjøres.

Slitte ender på vindschiebord med råteskadde ender.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Må påregne utskiftninger. Skader og mangler vil medføre lekkasje og skader.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat er satt under punkt "takteking".

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Luftingen av bordkledningen er ikke krysslektet etter dagens standarder. Steder med sprukne ender med fukt/råte skader. Observert spor etter mus på loft som tilsier at musebånd/lusing bak bordkledningen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Må påregne vedlikehold og utskiftninger. Konsekvens, ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres. Sjekkes ytterligere.



TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Utvendig loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Isolasjonen er dyttet for langt ut i raftekassene som hindrer lufting av konstruksjonen.

Flere steder med fuktmerker i undertaket og på isolasjonsmatter. Lokalt parti av undertaket på nordsiden har større svertesoppdannelser, slike dannelser kommer av mangelfull ventilering av loft og varmetap fra underliggende etasje.

Et område rundt ventilasjonskanal for kjøkkenventilator uten isolasjon, dampspærre ser ut for å være perforert av mus.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må sjekkes ytterligere og luftingen på loftet må forbedres.

Kan oppstå ytterligere skader om anmerkingene ikke blir utbedret.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat satt for utbedring av isolasjon, dampspærre og ventilering, må påregne at det er følgeskader som ikke kommer fram ved visuelle undersøkelser når det er observert spor etter mus på loftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser svertesopp i undertaket, fuktmerker på isolasjon og mangelfull ventilering.

Tilstandsrapport



Synlig aktivitet fra mus.

TO 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Enkelte vinduer med punkteringer og slitasje, enkelte er vanskelig å åpne.
Kondenseringsmerker innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.

Sjekkes nærmere. Må påregne vedlikehold og noen utskiftninger.

TO 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre på stue og soverom i 1.etasje.

Balkongdør på stue fra 2019.

Hovedytterdør i teak.

Malt ytterdør til hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Balkongdør på soverom med skade i karm og er vanskelig å åpne.

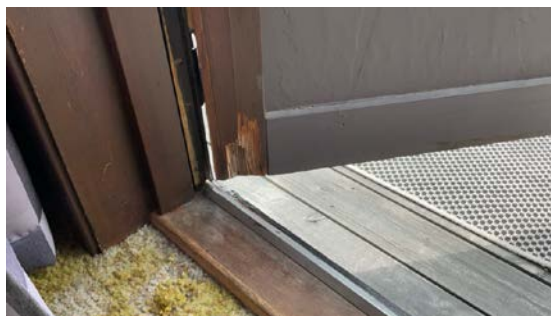
Dører fra byggeåret med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger-tettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens, ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres. Må påregne noe utskiftninger.

Må påregne noe utskiftninger og vedlikehold.



Skade i dørblad.



Utvendig værslett panel.



Utett mellom utvendig tetting og karm.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stue med takoverbygg. Veranda på framsiden, utgang fra soverom.

Veranda ved inngangsparti i underetasjen ved hovedinngang og inngang til hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Deler av rekkverk på veranda ved soverom med råteskader.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Høyder over 50 cm skal ha sikkert rekkverk, minsthøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).

Registrert skjevheter i konstruksjonene.

Værslitte overflater.

Veranda ved inngangsparti er nyere uten overflatebehandling, bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

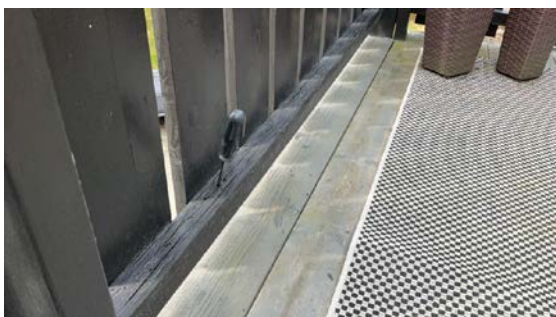
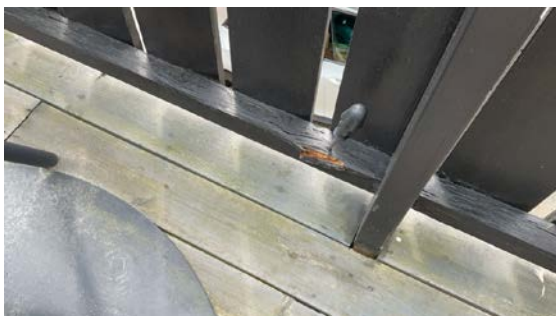
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Manglende trygt og sikkert rekkverk, kan medføre fall og skader og må utbedres.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat satt for utbedring av råteskadet rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i rekkverket på veranda ved soverom.



Vridd toppbord, med dårlig innfesting.



Ufagmessig løsning.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, flis, belegg og teppe. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

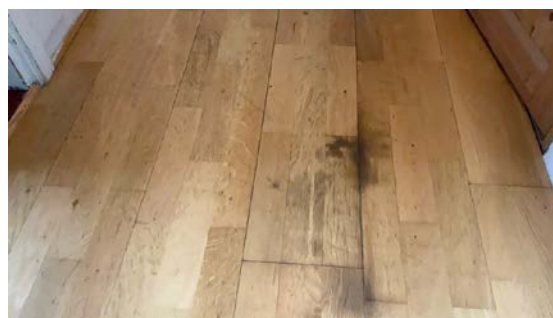
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Del eldre og utidsmessige overflater med slitasje preg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Variierende tiltak må påregnes, med nyetableringer og oppgraderinger, må sjekkes ytterligere. Krav til ny innvendig standard vil variere fra person til person, bør påregne utbedring.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 15 mm på stue.

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.

Konsekvens, det er være synlige skjevheter.

Sjekkes ytterligere. Utbedring av avviket MÅ prosjekteres, kostnadsestimatet er kun enkelt vurdert i denne rapporten.

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.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue, sotluke i kjeller.

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.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler med synlig støpte/murte gulv og vegger.

Hulltaking med fuktmåling er foretatt på bod i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Registrert fuktmerker på åpen mur i fyrrom og på bod.

Observert svartpapp på mur/betongvegger, som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

Konsekvens/tiltak

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

Må påregne forvittringer i fuktsperre/ kapillærbrytende underlag på hus som er eldre enn 40 år.

Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre. Må påregne forvittringer i fuktsperre på hus som er eldre enn 40 år. Det er utfordrende å få denne type kjeller helt tørr. Bruken av kjellerrommene vil ha begrensinger pga. fukt. Inneklima kan forbedres med god ventilering, luftavfukter og høyere temperatur.

Det vil alltid være noe fukt i denne type konstruksjon som vil ha negativ påvirkning av innemiljø og inntilliggende materialer. Sjekkes ytterligere.



Fuktmerker og saltutslag.

! TG 2 Innvendige trapper

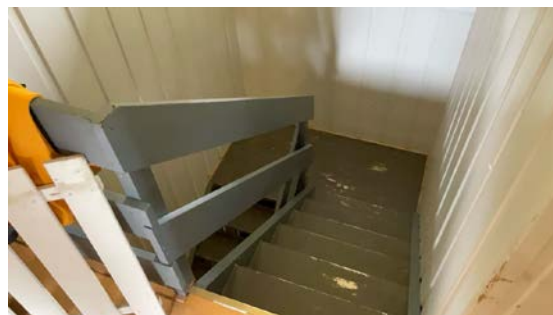
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører og furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Del slitte dører og enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Må utføres vedlikehold/reparasjoner eller utskiftninger.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 49 år gammelt bad må oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegg i støpte konstruksjoner bak panel gjorde at fuktmåling ikke lar seg gjennomføre. Observert plast på mur inne i hulltakingen.



1.ETASJE > BAD

Generell

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 49 år gammelt bad bør oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens: Fare for følgeskader ved utett bad.

Kostnadsestimat: Over 300 000

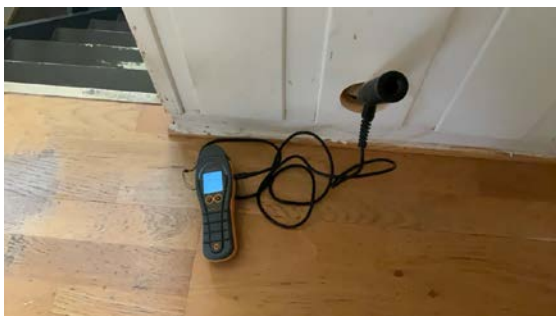


1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang bak dusj. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

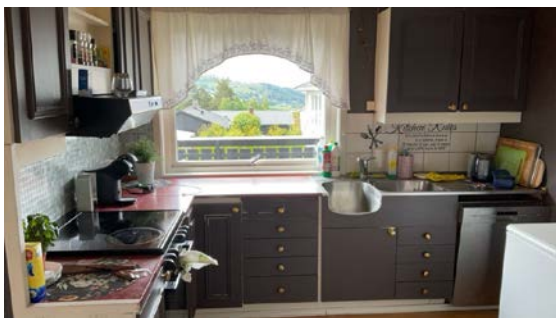
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje/grad.

Slitt og eldre kjøkken fra byggepreet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nyetablering.



Fuktmerker i gulv bak kjøleskap, eldre skade.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Toalett skiftet i 2019 pga lekkasje, fortsatt enkelte fuktmerker i gulvet rundt toalett med utslag på fukt ved fuktmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fare for videre utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i underetasje. Eget vanninntak med vannmåler i hybel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved skader på røropplegg kan det oppstå fuktskader og stoppe vannforsyningen i boligen. Sjekkes nærmere.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Avherdingsanlegg (Saltanlegg), i fyrrom. Et saltanlegg fjerner kalk og mineraler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ute av drift og vannkvaliteten er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget har som formål å hindre avleiringer i rør og varmtvannsbereider og må skiftes/utbedres.



TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller med utslagskum og sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

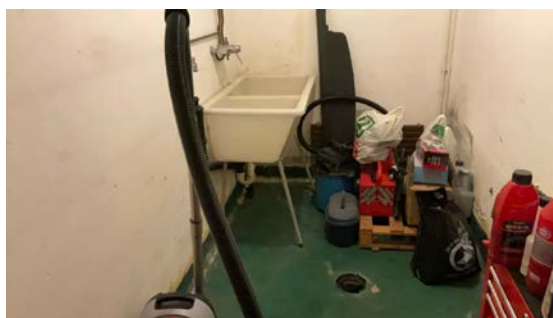
Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vanntette overflater.

Eldre gulvbelegg direkte på betonggulv, stenger fuktigheten inne og har blitt mørkent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør sikres for følgeskader ved eventuell vannlekkasje. Sjekkes nærmere.



TG 2 Varmesentral

Det er installert oljefyringsanlegg ombygd til biofyringsanlegg, dokumentasjon foreligger.

Kombinert oljefyr som varmer opp forbruksvann og gir vann til radiatorene i boligen.

Siste service på anlegget utført i 2023.

Må påregne ny service innen kort tid.

Vurdering av avvik:

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

Det må bemerkes at oljefyren må holdes i gang for å ha varmt vann i boligen, ingen alternative løsninger for å sikre varmt vann.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 i hobbyrom med skrusikringer, enkelte ettermonterte automatsikringer.

El-skap med skrusikringer på bod i hybel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, ingen oppgraderinger er utført mens eier har eid huset.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Siste kontroll var i 2019, ingen opplysninger om at avvik er utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Avvik fra el-kontroll må utbedres.

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap hybel.

TG 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 røykvarsler 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.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med fluktutslag/ merker i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp. Grunnmursplasten må føres over terreng med god overlapp over eksisterende og festes tett inn mot vegg, Feil på dreneringen vil medføre fukt i kjeller.

Må sjekkes nærmere.

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

ⓘ TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Situasjonen må følges med over tid og foreta utbedringer hvis skjevhetene forverrer seg.

Fare for ytterligere skjevheter, sjekkes ytterligere.



ⓘ TG 3 Terrengforhold

Terrengtet faller mot bygget på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget. Terrengtet bør senkes, drenggrøft bør etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves siden anlegget fungerer i dag men ut i fra alder kan skader lett oppstå.

TO 3 Oljetank

Oljeforsyningen skjer via en nedgravd tank som er lokalisert på naboeiendom (gnr/bnr: 35/24).

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Oljetanken er ikke plassert på eiendommen som er taksert, men på naboeiendom. Det foreligger ikke dokumentasjon på tinglyst rettighet, avtale eller erklæring for plassering og bruk. Dette utgjør en usikkerhet mht. eierskap, fremtidig bruk og eventuelle forurensningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Plassering av nedgravd oljetank på annen eiendom kan medføre juridiske og praktiske utfordringer ved framtidig drift, fjerning eller sanering. Kjøper bør være kjent med at eventuelle lekkasjer eller krav om fjerning kan berøre flere parter, og anbefales å undersøke om det foreligger rettslig grunnlag for plassering og bruk av tanken. Kostnadsestimat satt for undersøkelser av rettslige forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

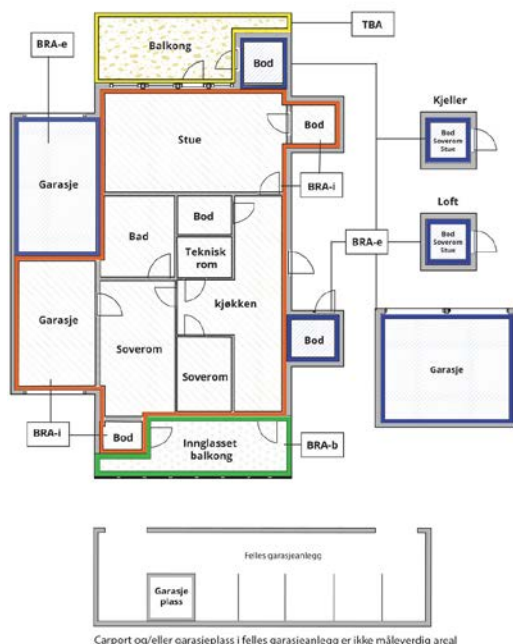
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	85	13		98	41
1.Etasje	92			92	42
SUM	177	13			83
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Stue, Soverom, Bad, Gang 2, Fyrrom, Hobbyrom, Vaskekjeller	Utvendig bod	
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod.

Åpent areal (TBA) er veranda ved inngangsparti til hybel og hovedinngang, veranda ved stue og veranda med utgang fra soverom i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og tegninger er fremvist.

Underetasje: på de originale byggetegningene er det inntegnet en utleiedel (selvstendig boenhet) i underetasje. I dag er det tilkomst fra hovedenheten og utleiedel blir kategorisert som hybel. Det må opplyses om at utleiedel utløser strengere tekniske krav i forhold til hybel og det er ikke vurdert hvorvidt en utleiedel oppfyller dagens krav til tek17.

1. etasje: Rom bak kjøkken er tegnet som soverom men blir i dag brukt som en del av kjøkkenet.

Det foreligger ingen søknad eller godkjenning om bygging veranda ved inngangsparti. Må sjekkes ytterligere.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Lene Oppegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	35	26		0	390.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slåttsvegegen 3

Hjemmelshaver

Oppegård Hans Petter, Oppegård Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Utearealer og veranda orientert mot sør og 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: Ja
Kommuneplan: Ja.
Kommuneplaner under arbeid: Ja

Om tomten

Skrånende tomt, deler av høydeforskjellene er justert og planert.
Noe av høydeforskjellene er regulert med støttemur.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innkjøring og parkering med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Støyvarselkart etter T-1442, del av eiendommen er markert med Gult nivå- Lavt støynivå og Rødt nivå- høyt støynivå.
Bestemmelser om vann og kloakkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.1976		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	24.08.1977		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025	Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok	Gjennomgått		Nei
Eier	10.06.2025	Eiere ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.06.2025	Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC4817>

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.	
1214250087	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Oppegård	Hans Petter Oppegård
Gateadresse	
Slåttsvegen 3	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2386
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93692760

Document reference: 1214250087

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har dryppet vann fra tak i kjøkkenrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært maur. 2011

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Service og ombygging til biodiesel fyring

Arbeid utført av

Mjøsa varme og sanitær

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Service av oljefyr

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214250087

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reperasjon av terrassetak

Arbeid utført av

Skanska

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ 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

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: 1214250087

Tilleggs kommentar

Boligen er et oppussingsobjekt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1214250087

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Oppegård	243fccf15e6fcd7f97acf6f9 f5ea7b4294e81243	10.06.2025 17:29:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Oppegård	f663a67a644d0d4b9eb7 caea35643538fe9d721d	30.05.2025 21:58:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214250087

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

Nabolagsprofil

Slåttsvegen 3

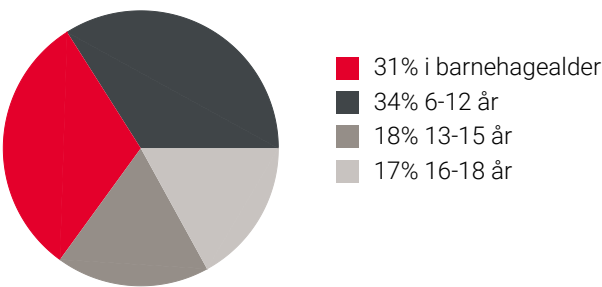
Offentlig transport

🚶 Fossumfeltet snuplass	2 min 🚶
Linje B23, 636	0.2 km
🚶 Brumunddal stasjon	7 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	3.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min 🚶

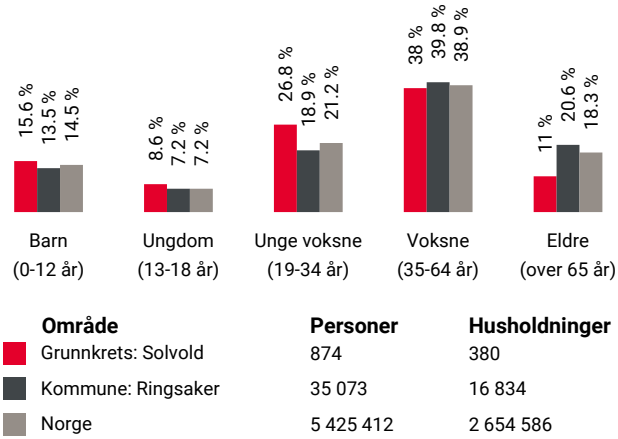
Skoler

Hempa skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
127 elever, 9 klasser	1.1 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
398 elever, 32 klasser	2.4 km
Ringsaker videregående skole	3 min 🚶
750 elever	2.3 km
Hamar katedralskole	21 min 🚶
1300 elever	16.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

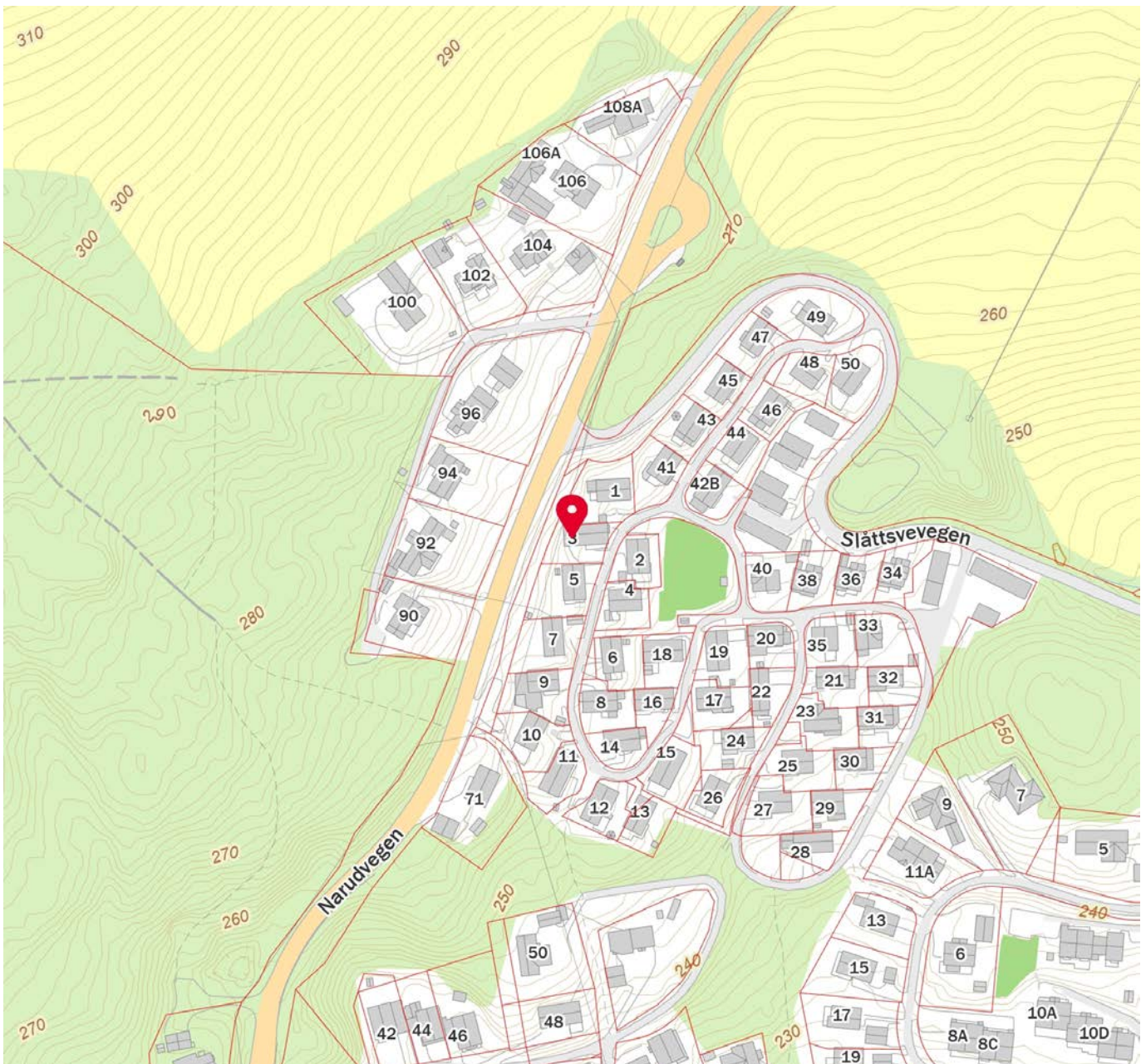
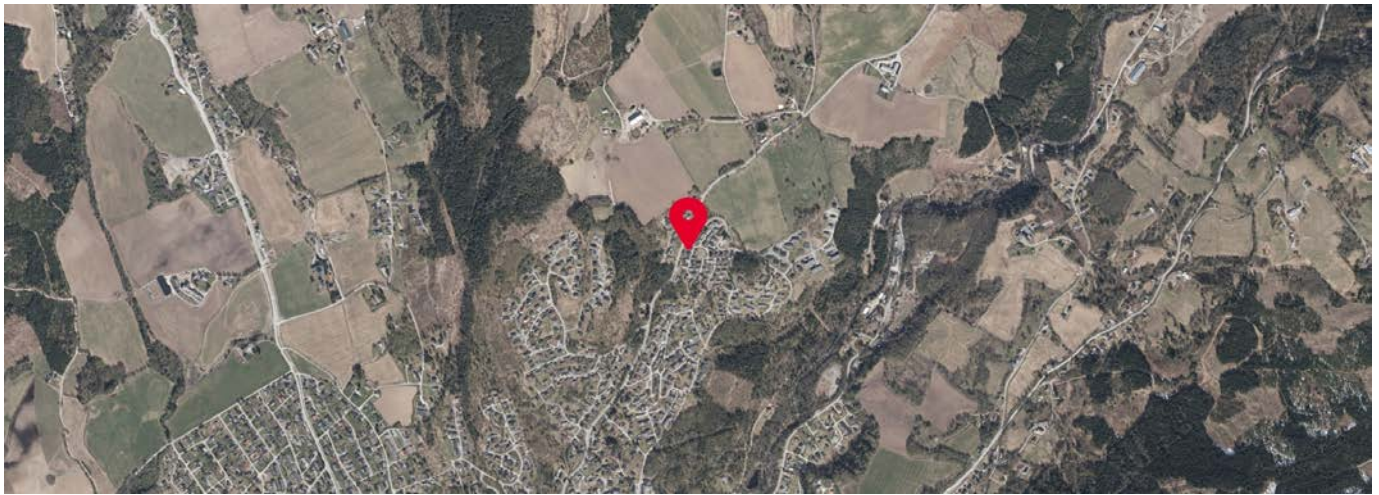
Hempa barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
56 barn	1 km
Tømmerli barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
54 barn	2.5 km
Tunet barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
12 barn	2.8 km

Dagligvare

Spar Sveum	3 min 🚶
PostNord	2.3 km
Rema 1000 Nordåsvegen	4 min 🚶

Sport

🏀 Hempa skole	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.1 km
🏀 Brumunddalshallen, flerbrukshall	22 min 🚶
Aktivitetshall	2 km
🏊 Fønix Treningssenter	7 min 🚶
🏊 Treningsskompaniet Brumundal	7 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slåttsvegen 3
2386 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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