

aktiv.



Veldromsenga 7A og B, 2385 BRUMUNDDAL

Generasjonsbolig med to separate boenheter, totalt 6 soverom, fine solforhold og rolig beliggenhet i Byflaten.



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars André Stensen

Mobil 906 72 515

E-post lars.andre.stensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr 4 190 000,-
Omkostninger: Kr 106 140,-
Total ink omk.: Kr 4 296 140,-
Selger: Berit Arntsen Johansen
Salgsobjekt: Enebolig/generasjonsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967/1974/1982/2007
BRA-i/BRA total: 335/376 m²
Tomtstørrelse: 1 104 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr.: Gnr. 16, bnr. 36 og ideell

1/4-del av gnr. 16, bnr. 90

Oppdragsnr.: 1214260050

Ditt nye hjem?

Velkommen til Veldromsenga 7A og B, en innholdsrik og romslig generasjonsbolig bestående av to boenheter og gode utleiemuligheter!

Boligens eldste del (7A) ble oppført i 1967. Senere tilbygget (7B) i 1974, 1982 og 2007. Boligens innhold og inndeling gir plass til både storfamilien og/eller mulighet for utleie. Boligen inneholder blant annet to kjøkken, tre bad, flere stuer og hele 6 soverom.

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser i Byflaten/Veldre, med kort vei til både barnehage og Kirkekretsen barneskole. Samtidig har du kun omtrent 10 minutters kjøring til Brumunddal sentrum og populære Mjøsparken.

Merk deg dette:

- To separate boenheter gir god mulighet for utleie
- To integrerte garasjer, elbil-lader i 7B
- Romslig tomt med gode uteområder
- Rolig og barnevennlig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117



Velholdt bolig med pent opparbeidet hage og familievennlig beliggenhet nær skole og barnehage.



Stor bolig med to separate boenheter.



Inngang til Veldromsenga 7B.



Velkommen inn i Veldromsenga 7B.



Romslig og praktisk garderobe.



Soverom i underetasjen. Var opprinnelig 2 soverom, men er gjort om til ett stort.



Soverom.



Vaskerom med dusj i underetasjen på Veldromsenga 7B.



Hovedsoverommet på Veldromsenga 7B.



Soverom nr 3 i Veldromsenga 7B.



Badet pusset opp i 2021.



Badet har hjørnedusj, vegg hengt toalett og servant.



Veldromsenga 7B har flere stuer.



Store vinduer som gir mye dagslys.



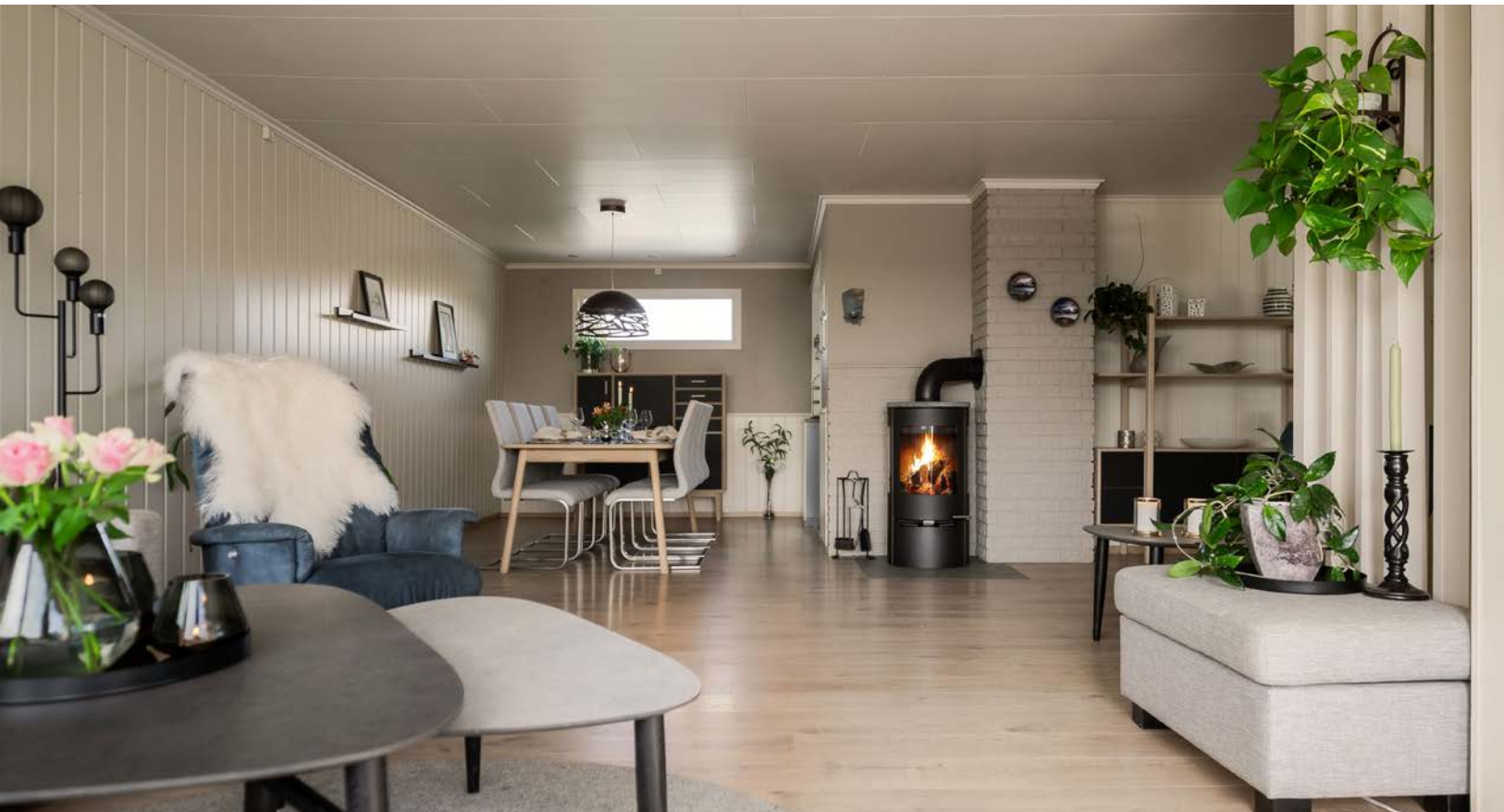
Kjøkkenet er pusset opp i 2016 og er fra IKEA.



Romslig kjøkken med mye benkplass.



Spisestue.



Fine og lyse farger. Det er peis og varmpumpe i boligen.



Spisestue.



Fra stua er det utgang til innglassert terrasse.



Fin innglassert terrasse.



Her kan man kose seg i sola.





Inngangspartiet til Veldromsenga 7A.



Den har en romslig stue med store vindusoverflater.



Kjøkkenet har mye skaplass med både over og underskap.



Bad med epoxy på gulv og fliser på veggene.



Soverom i Veldromsenga 7A har man også utgang til terrassen.



Terrassen med glass rekkverk.



Soverom nr 2.



Soverom nr 3.



Utsikt fra stuen.



Inngang til Veldromsenga 7A



Eiendommen ligger fint og skjernet til i enden av en blindvei.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Arealer

BRA-i: 335 m²

BRA-e: 35 m²

BRA-b: 6 m²

BRA totalt: 376 m²

TBA: 33 m²

ALH/GUA: 3 m²

Arealer og innhold - Generasjonsbolig

Underetasje:

BRA-i: 136 m². Garasje, vindfang, ganger, vaskerom, bad, wc og diverse innredede og uinnredede rom.

BRA-e: 16 m². Garasje.

1. etasje:

BRA-i: 199 m². Trapperom, bod, bad, kjøkken, stuer, vindfang, ganger og soverom.

BRA-e: 3 m². Bod.

BRA-b: 6 m². Innglasset terrasse.

TBA: 33 m². Terrasse- og balkongareal.

Arealer og innhold - Uthus

BRA-e: 16 m². 2 boder.

Arealer og innhold - Bod

ALH/GUA: 3 m². Bod.

Arealkilde og arealbegreper

Ovennevnte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig m/hybel/sokkelleil. Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m og 2,32 m. Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,08 m og 2,23 m. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune. Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):

- Areal terrasse ved inngangsparti på opprinnelig del: 5 m².
- Areal terrasse mot sør på opprinnelig del: 14 m².
- Areal terrasse mot sør på tilbygg: 14 m².

Uthus:

Oppmålt med lasermåler. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Bod:

Oppmålt med lasermåler. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Bygningens areal er ikke måleverdig da takhøyden er lavere en 1,90 m.

Tomtetype

Eiertomt

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Ifølge vedlagte eiendomskart ligger lekestue/bod delvis utenfor tomtegrense.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på ca. 1 259m² og et oppgitt areal på ca. 1 104 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal er hentet fra tinglyst målebrev fra 1966 (også vedlagt).

Sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det ble foretatt en grensejustering i 2025, men det var kun eiendommens sørøstre grense som ble berørt i forbindelse med dette. Målebrev fra 1966 innehar ikke koordinater, noe som gjør det umulig å se hvilke grenser som avviker og som utgjør differansen mellom de to arealkildene/kartene. Kjøper overtar risiko og ansvar for forholdet og mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i Byflaten/Veldre, et lite byggefelt i landlige omgivelser. Barnevennlig område med barnehage i nærheten og bare ca. 200 m til Kirkekretsen barneskole. Ungdoms- og videregående skole i Brumunddal.

Brumunddal sentrum ligger kun omtrent 10 minutter unna med bil, og byr på et godt utvalg av butikker, caféer og spisesteder. Her finner du også populære Mjøsparken. Det er et flott rekreasjonsområde med sandstrand, lekeplasser, skatepark og hyggelige turstier langs vannet, blant annet Elvepromenaden.

For den turglade byr nærområdet på flotte naturopplevelser året rundt, med populære turmål som Bangsberget og Bjørgeberget, begge kjent for sin fantastiske utsikt over Mjøsa og området rundt.

Vinterstid har du kort vei til et stort nettverk av preparerte skiløyper, både i nærområdet og i Ringsakerfjellet, mens Mjøsbadet ved ikoniske Mjøstårnet tilbyr gode muligheter for innendørs aktivitet og velvære.

Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til både friluftsliv, rekreasjon og bynære fasiliteter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstgruppen AS ved Petter Wangen.

Type rapport

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Boligen er oppført med yttervegger i trekonstruksjon, kledd med stående og liggende trekledning, samt fasadeplater. Taket er en mønet skråtak-konstruksjon i tre, teknet med shingel, og har undertakbord. Boligen har et kaldt loft og skråhimling med luftespalter ved raft og lufteventiler i gavl. Adkomst til loftet er via en luke. Takrenner, nedløp og utvendige beslag er utført i metall, med vindski og toppbord i tre.

Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur, med deler i blokker av porebetong og lettklinkerblokker. Gulvet er støpt på grunn. Innvendig er deler av grunnmuren kledd med utforede vegger av tre. Dreneringen består av takvann som ledes ned i grunnen, og det er synlig grunnmursplast enkelte steder.

Etasjeskillerne er utført i både trekonstruksjoner og betong.

Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags isolerglass, 1+1 lags glass og blyglass. Ytterdørene er av tre med 2-lags isolerglass, og garasjen har leddporter.

Eiendommen har en terrasse ved inngangspartiet på den opprinnelige delen, fundamentert på betong med konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Denne er delvis overbygd og har en tretrapp. Mot sør på den opprinnelige delen er det en terrasse fundamentert på betong og i boligen, med konstruksjoner og overflater i treverk, markise og glassrekkverk. Tilbygget har også en terrasse mot sør, fundamentert på betong og i boligen, med trekonstruksjoner, belysning og glassrekkverk. Denne er delvis innebygd.

Eiendommen inkluderer et uthus med grovstøpt gulv, yttervegger og mønet skråtak i trekonstruksjon med undertaksbord. Kledningen er en kombinasjon av stående og liggende trepanel, og taket er tekket med asfaltshingel. Det har takrenner, beslag i metall, vindski i tre, trevinduer med 1-lags glass og en ytterdør i tre. Det er også en bod med tregulv, fundamentert på blokker direkte på grunn. Yttervegger og tak er i trekonstruksjon med undertaksbord, liggende trekledning og takteking av asfaltshingel. Boden har takrenner, beslag i metall, vindski i tre, trevinduer med 1-lags glass og en ytterdør i tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Takstgruppen AS ved Petter Wangen. Rapportdato 11.05.2026.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG). For denne eiendommen er det gitt TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Ny asfaltshingel er lagt over den gamle på deler tilbygd del. Shingel er ikke lagt som anbefalt rundt pipebeslag og i overgang teking og ark. Taktekingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Deler av utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Tilgjengelige deler av takkonstruksjon på tilbygd del er delvis inspisert fra gangbart gulv frem til pipe og lyst med lommelykt. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon på opprinnelig del er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Bork i flis registrert i gang i underetasje på tilbygd del. Knirk i gulv enkelte steder. Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Knirk i trapp registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Punktet må ses i sammenheng med punktet "Overflater". Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er registrert symptom på fuktskader. Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 2 - Overflater vegger og himling

Avvik: Sprang i enkelte flisfuger. Mangler fuge mellom sokkellist og plater og sokkellist og flis.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 2 - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Sprang i enkelte flisfuger. Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Ved vanntest ble noe vann stående på gulv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er registrert avvik på oppbygning av vegg, denne konstruksjonen er ikke tillatt i dag pga. stor risiko for skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Avvik: Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken 1 - Avtrekk

Avvik: Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Tæring på metallrør. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere konstruksjoner under terreng er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder

som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Knekt flis observert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Det er registrert materialer på tomten som kan inneholde kreosot. Kreosot inneholder stoffer som er helse- og miljøskadelige.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Oljetank er tømt og ikke i bruk.

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Riss og sprekker i gulv, dette må ses i sammenheng med "grunn og fundamenter".

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 1 - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 41 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 51 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, og overflater må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja i 1997.

Firmanavn: Byggmester Odd Steina Johansen. Snekkerarbeidet og flis legging ble gjort av byggmester, Gulv med varmekabler ble lagt av elektriker,men ukjent for oss.

Vaskerom i kjeller som var i bruk til 1997 ,da vaskemaskin/tørketrommel ble flyttet til bad. Det er montert saltanlegg i kjeller av rørlegger Asbjørn Nordsveen AS, som blir benyttet av 7A og 7B. Usikker når. Dette gjelder 7a Bad Veldromsenga 7B, ble oppgradert 2021 helt fra bannen av.Alt det gamle ble revet,og gulv pigget opp.Det ble lagt nytt gulv med varmekabler,flytemasse membran, og fliser på gulv, og i dusj hjørne, våtroms plater på resten av veggene. Snekkerarbeid avByggmester Odd Steinar Johansen, Rørlegger Trygve Myrer AS,og varmekabler arbeid av vår svigersønn som er EL ingeniør, og vidreførte strøm opplegg. Vaskerom nede med flisbelagt vegger og gulv med membran og flytemas se med fall mot sluk, varmtvannsbeholder på 120L på

samme rom.

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

Beskrivelse: I Veldromsenga 7A usikre på hvordan det ble gjort. I Veldromsenga 7B ble sluk støpt ned med flytemasse, tett rundt med membran, og gulv med fall mot sluk.

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

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

Firmanavn: Byggmester Odd Steinar Johansen. Beskrivelse: Veldromsenga 7A: Tak skiftet i 2010 med underlagspapp og Icopal singel. Noen vinduer og ytterdør skiftet, usikker på år. Veldromsenga 7B: Tak skiftet ca. 2010 med ny singel. To vinduer på soverom skiftet i 2013. Terrasse dør og vindu i stue skiftet i 2007. To ytterdører satt inn, usikker på år.

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

Firmanavn: Rørlegger Helge Bjørke, 2006. Beskrivelse: Nye rør for avløp ble lagt.

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

Beskrivelse: Veldromsenga 7a. Pipen ble av blendet i 2019 på grunn av dårlige fuger øverst, og da det ble forbudt med parafin fyring ble det besluttet i samsvar med feier, og blende pipen, og satte inn ny varmpumpe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Firmanavn: Ranstad/branninspektør, 2021. Ufaglært arbeid: Veldromsenga 7B Det ble kuttet ut parafin brenner i 2019, og installerte da varmpumpe, og siden peis ovn i 2021, og en varmpumpe til i underetasjen. Dette ble kontrollert og godkjent av brannkontroll i 2021. Varmepumper er montert av fagmann Ranstad.

Ufaglært arbeid i 2021. Montering av peis ovn ble utført av husets eier Odd Steinar Johansen, og godkjent av brannkontroller.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja.

Beskrivelse: Veldromsenga 7A: Det finnes en oljetank innmuret i kjeller, men ble tømt for parafin i 2019, og godkjent av brannvesenet at den måtte stå der, da det er vanskelig å få den ut.

Veldromsenga 7B: Ligger en glassfiber tank nedgravd som ble tømt for parafin, og renset. Fylt med sand og grus i 2019, og godkjent av brannvesen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Ja.

Beskrivelse: Godkjent av kommunen.

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

Firmanavn: Elektro Øst, 2022. Beskrivelse: Ble oppsatt lader for EL bil. Oppsatt jordfeil bryter til bad. Usikker hvilket år. Veldromsenga 7B. Usikker angående 7A

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

Ja. Veldromsenga 7B: Det er blitt tilført tilbygg på 25 kvadrat som inneholder 2 soverom, og gang i 1982. Stue utvidet med 12 kvadrat i 2007, terrasse ble også utvidet. Uthus 30 kvadrat bygget i 1981 Det ble revet, og satt opp nytt kjøkken i 2015, lagt nytt gulv, og satt inn 2 nye vinduer.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Byggetillatelse er søkt, og godkjent.

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

Veldromsenga 7A: Denne delen av huset er blitt utleid siden 15.februar 2020, til dags dato

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja. Beskrivelse: En del av huset arvet i 2019, bebodd siden 1967, godkjent som vanlig bolig.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja.

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

Ja

Beskrivelse: Usikker på når, men ingen funn av feil.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja.

Beskrivelse: Vedlikehold av veien og rydding av snø i Veldromsenga deles på eiendommene. Det foreligger skriv angående dette.

Innhold

Eiendom med bygningsmasse bestående av enebolig/generasjonsbolig, uthus og bod.

Boligen består av to bo-/bruksenheter med adressene Veldromsenga 7A og B.

Innhold Veldromsenga 7A:

- 1. etasje: Bod, vindfang, gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue. Utgang fra det ene soverommet til terrasse.
- Underetasje: Garasje, vindfang, gang/trappegang, vaskerom og 3 boder.

Innhold Veldromsenga 7B:

- 1. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, kjøkken og 2 stuer. Utgang fra den ene stua til hagestue og videre ut til terrasse.
- Underetasje: Garasje, vindfang, gang/trappegang, soverom, wc, bad/vaskerom, mellomgang, gang og 2 boder.

Standard

Gulv er i hovedsak preget av: Parkett, laminat, fliser, belegg, betong og tregulv. Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater, panelplater, panel, murpuss, tapet, våtromsplater og fliser. Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater og panel.

Innbo og løsøre

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

Lampe over spisestuen og over bordet på TV-stuen følger ikke med salget.

Hvitevarer

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

Komfyren i 7B følger med salget.

Moderniseringer og påkostninger

2016: Pusset opp kjøkkenet i 7B.

2016: Lagt nytt laminatgulv i store deler av 1. etasje i 7B.

2017: Satt opp glassrekkverk.

2018: Glasset inn del av terrasse på 7B.

2021: Pusset opp bad i 7B
2026: Lagt epoxy på baderomsgulv i 7A.

Parkering

I garasjer eller på egen gårdsplass.

Diverse

Feiing ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, 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 2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen FINN.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via elektrisitet, ved og pellets. Det er varmepumpe i stuen i Veldromsenga 7A og i trappeoppgangen på Veldromsenga 7B.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr104 750,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

Kr 106 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 123 040,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 125 840,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 4 296 140,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 4 313 040,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 4 315 840,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 50 696,- for 2025.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter:

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 17 288,- (for 2 boenheter).

- Forbruk vann: Kr 35,- per kubikk.

- Forbruk kloakk: Kr 40,70,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 8 288,- (inkluderer restavfallsbeholder på 80 og 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 696,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 8 162,-.

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.

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 primærbolig

Kr 975 000,- for år 2025.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 125 000,- for år 2025.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gnr. 16, bnr. 36 i Ringsaker kommune. Med eiendommen tilhører ¼-del av realsameiet med gnr. 16, bnr. 90 i Ringsaker kommune (felles veg for Veldromsenga 1, 3, 5 og 7A og B).

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 4971, tinglyst den 08.11.1966. Gjelder bestemmelse om gjerde. Eiendommen skal ha gjerdeplikt mot hovedbølet.
- Dagboknr. 6546, tinglyst den 09.09.1975. Gjelder bestemmelser om vann- og kloakkledning. Ringsaker kommune sitt reglement for vannforsynings og kloakkanlegg

er vedtatt som gjeldende for eiendommen. Dersom anlegg er utført ved dispensasjons fra gjeldende reglement, har Ringsaker kommune rett til, når som helst, å kreve det utført på forskriftmessig måte hvis det oppstår ulemper.

- Dagboknr. 4292, tinglyst den 31.05.1976. Gjelder bestemmelse om vei, herunder bestemmelser om drift og vedlikehold av felles vei (i dag realsameie – se også punktet «Eiendommens betegnelse») samt fordeling av kostnader knyttet til dette.

- Dagboknr. 1093985, tinglyst den 15.09.2025. Gjelder bestemmelse om vei. Dokumentet opprettet formelt det som i dag er det tidligere omtalte realsameiet. Dokumentet inneholder bestemmelser om eierskap og bruksrett på vei, samt plikt til å delta i drift og vedlikehold av veien. I realiteten er dette en videreføring av dagboknr. 4292 over og en klargjøring av eierskapet til veien.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 4971, tinglyst den 08.11.1966. Gjelder rett for eiendommen til fri veggrunn fra fylkesvegen og inn til tomtegrense, mot at selgeren får tillatelse til å ta veien i bruk når det er behov for det.

- Dagboknr. 990014, 990015 og 990016, samtlige tinglyst den 31.05.1976. Gjelder bestemmelse om vei. Dette er samme dokument som dagboknr. 4292.

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

Realsameieeiendommen er fradelt hovedbølet med gnr. 16, bnr. 1 - et større gårdsbruk. Det er da en rekke tinglyste heftelser som har blitt med over fra hovedbølet og til realsameieeiendommen. Samtlige av disse vil følge med videre på realsameieeiendommen. Det legges til grunn at det ikke er tinglyste heftelser her som er av betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest i forbindelse med tilbygg fra 1974. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrige bygningsdeler (herunder også eldste del) eller øvrige bygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er følgende avvik mellom tegninger og dagens løsning/utnyttelse:

- Veldromsvegen 7B - Underetasje: Rom kalt "Bu" i byggetegning er i dag vaskerom/bad

(det er ikke søkt om bruksendring av arealet fra tilleggsdel til hoveddel).

- Veldromsvegen 7B - Underetasje: To soverom er slått sammen til ett stort (normalt ikke søknadspliktig, med mindre endringen har berørt bærevegger).
- Veldromsvegen 7B - 1. etasje: Opprinnelig soverom i østre del er åpnet opp og er i dag en stue (normalt ikke søknadspliktig, med mindre endringen har berørt bærevegger). I denne stua er det også innlemmet et rom/areal som ikke er kategorisert i byggetegningene (da uvisst om endringen krever søknad om bruksendring).
- Veldromsvegen 7B - 1. etasje: Innglasset del av terrasse - hagestue (fasadeendring - normalt søknadspliktig).
- Veldromsvegen 7A - 1. etasje: Tilbygget del i nordvest med overbygget inngangsparti, bod i tilknytning til inngangsparti samt bod innenfor soverom fremgår ikke av byggetegninger (søknadspliktig tiltak).
- Veldromsvegen 7A - 1. etasje: Opprinnelig bad og wc er slått sammen til ett rom (normalt ikke søknadspliktig, med mindre endringen har berørt bærevegger).
- Veldromsvegen 7A - 1. etasje: Opprinnelig tofløyet terrassedør er erstattet med vindu (fasadeendring - normalt søknadspliktig).
- Veldromsvegen 7A - 1. etasje: Terrasse fremgår ikke av byggetegninger (søknadspliktig tiltak).

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

Fra Veldromsvegen (offentlig vei) skjer adkomst til eiendommen via felles privat vei som er etablert som realsameie og eies av Veldromsenga 1, 3, 5 og 7 A og B. Oppgaver og kostnader til drift og vedlikehold av veien deles mellom eierne/oppsitterne.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett, via private stikkledninger. Det er ikke kjent hvor de private stikkledningene går, men nærmeste påkoblingspunkt for offentlig ledningstrasé ligger cirka ca. 30 m fra tomtegrense i vest. Det er ikke kjent med om det er tinglyst avtale om å ha private stikkledninger liggende over naboeiendom(mer).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2025-2040, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen grenser til LNFR-område i nord og øst og boligområde i sør og vest.

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 to boenheter.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt. Dog utgjør summen av eiendommens beregnede areal og areal av realsameie omkring 2 daa, noe som vil kunne medføre at kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Meglerforetaket 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. Meglerforetaket kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Selger er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til meglerforetaket. 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. Selger er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til meglerforetaket. Meglerforetaket kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/kr 5 600,-/kr 5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerforetakets vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,15% 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 25 500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). 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.

Saksbehandler

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

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS (org.nr. 817 998 682)
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybel/sokkelleil.

 Veldromsenga 7A , 2385 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 16, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21840-2364

Eiendomsverdi ref nr: WJ3926

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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

Takstgruppen AS

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

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i10 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

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

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

Bestilling@takstgruppen.as

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



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger flott til i Veldre, et lite byggefelt i landlige omgivelser. Barnevennlig område med barnehage i nærheten og bare ca. 200 meter til Kirkekretsen barneskole. Brumunddal sentrum ca. 5 km. Gang- og sykkelsti helt ned til sentrum, samt bussforbindelse. Fine tur muligheter i området.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med shingel. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Leddporter til garasje. Tretrapp.

Terrasse ved inngangsparti på opprinnelig del:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør på opprinnelig del:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise. Glassrekkverk

Terrasse mot sør på tilbygd del:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis innebygd. Glassrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Laminat. Fliser. Belegg. Betong. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Panelplater. Panel. Murpuss. Tapet. Våtromsplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapper i trekonstruksjon. Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører. Tredører. Dør mellom kjeller og garasje på opprinnelig del er kledd med eternittplate. Murte piper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje i opprinnelig del:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Ventil på vegg. Varme i gulv. Støpejernssluk.

Bad i 1. etasje på tilbygd del:

Fliser på gulv og vegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Skap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusj. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom i kjeller på tilbygd del:

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i opprinnelig del:

Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:

Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Kjøkkenet i tilbygd del:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Laminat over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Komfyr. Mikro. Kjøle/fryseskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Fliser på gulv. Plater på vegg. Panel i himling. Servant. Ventil. Tilluft i dør. Gulvmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast. Støpejern.

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

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:

Beskrivelse av eiendommen

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med skru- og automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.
Murt grunnmur. Støpt støttemur i betong. Flislagte overflater.

Eiet tomt på 1 259,30 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset og belegningsstein på gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Oljetank i stål.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Kjeller på tilbygg:

- Rom som er kalt BU på tegning er i dag brukt som vaskerom/bad. Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/byggeselv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.
- Vegg mellom to soverom og åpnet opp så dette er ett rom.

1. etasje tilbygg:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt en del av stua.

1. etasje opprinnelig del:

- Bad og wc på tegning er i dag slått sammen til ett rom.
- Eksisterende bod innenfor soverom og utvendig inntilliggende bod eksisterer ikke på tegning.

Kjeller opprinnelig del:

- Rom kalt vask og klær på tegning er slått sammen til et rom.
 - Eksisterende kjeller er bredere enn på tegning. Det er ikke tegning av hele kjelleren.
- Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Selgers opplysning:

Har vært i kommunen og snakket med Harald Rygh, og fått beskjed om at dette ikke er noe kommunen bryr seg om, da det etter hvert blir gjort forandringer i forskjellige rom.

Fasade opprinnelig del:

- Utvendig inntilliggende bod samt bod fra soverom er ikke på tegning.
 - Eksisterende bygg har tak overbygd inngangsparti som ikke er på tegning.
 - Terrasse mot sør på er ikke på tegning.
- Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Uthus

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Fasade:

- Inngangsdør sitter ikke på gavl veggen som på tegning men på langveggen.

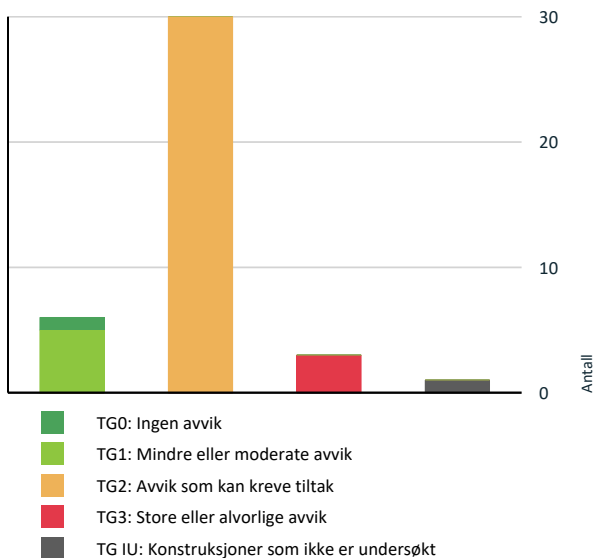
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen ytterligere kommentarer.

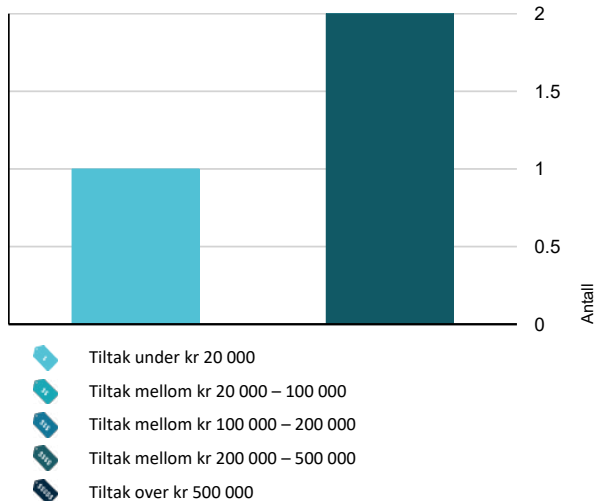
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 1 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår

1967

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold

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

Opprinnelig del av boligen er 59 år gammel og tilbygd del er 51 år gammel, det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Selgers opplysning:

Eldste del av bygningen Veldromsenga 7A er fra 1967, den har blitt tilbygd mot øst som er Veldromsenga 7B i 1975 og tilbygd igjen mot nord i 1985.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

1985	Utført som egeninnsats av fagperson.	Tilbygd to soverom mot nord.
1985	Utført som egeninnsats av fagperson.	Gravd ut kjeller under tilbygg mot nord.
2007	Utført som egeninnsats av fagperson.	Utvidet terrasse.
2007	Utført som egeninnsats av fagperson.	Etterisolert 5 cm på loft i opprinnelig del.
2007	Utført som egeninnsats av fagperson.	Etterisolert 10 cm på loft i tilbygd del.
2016	Utført som egeninnsats av fagperson.	Lagt nytt laminatgulv i store deler av 1. etasje på tilbygget.
2016	Utført som egeninnsats av fagperson.	Pusset opp kjøkken i tilbygget.
2017	Utført som egeninnsats av fagperson.	Satt opp glassrekkverk.
2018	Utført som egeninnsats av fagperson.	Glasset inn del av terrasse.
2021	Utført som egeninnsats av fagperson.	Pusset opp bad i tilbygget.
2026	Utført av firma.	Lagt epoxy på baderomsgulv i opprinnelig del 7A.
2026	Utført som egeninnsats av fagperson.	Montert nye taknedløp.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel. Takteking er besikket fra taket.

Selgers opplysning:

- Mose på tak er fjernet etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ny asfaltshingel er lagt over den gamle på deler tilbygd del. Shingel er ikke lagt som anbefalt rundt pipebeslag og i overgang tekking og ark. Taktekingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre shingel rundt pipebeslag og i overgang mellom tekking og ark for å hindre vanninntrenging. På sikt bør taktekkingen skiftes ut, da den har kort forventet gjenværende brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner.



Shingel ikke lagt som anbefalt ved beslag.



Glippe i skjøt på shingel.



Ved snø, snøsmelting og hard vær kan det trenge vann inn bak shingelen i overgang tekking og ark.



Fargeforskjell på shingel.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av beslag og takrenner/nedløp bør skiftes/vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje, lekkasjer og fuktskader på bygningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Selgers opplysning:

Det skal skiftes noen panelbord med spredt råte før salg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

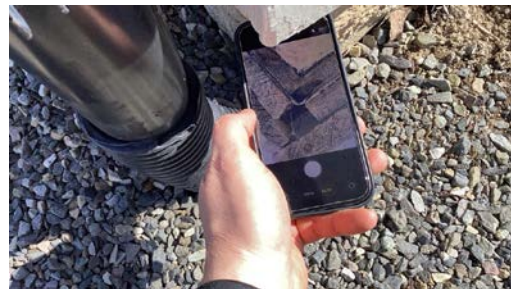
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting av kledningen, samt sørge for at endeved males for å forlenge levetiden på kledningen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å redusere risikoen for inntrenging av mus. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da skjulte skader kan forekomme i eldre trekonstruksjoner, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Manglende lufting og fuktopptrekk kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen.



Noe skjevheter i fasadeplater.



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



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon på tilbygd del er delvis inspisert fra gangbart gulv frem til pipe og lyst med lommelykt. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon på opprinnelig del er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolasjon som dekker luftespaltene mot raft bør flyttes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder og risiko for fukt- og kondensproblemer. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Spiker gjennom undertak enkelte steder.



Utett ved gjennomføring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1973, 1980, 1982, 2008, 2013 og 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitasje, harde eller slitte tettelister, samt punkterte ruter, for å sikre god funksjon og energieffektivitet. Ved utskifting av isolerglassruter fra aktuelle årganger må det tas hensyn til mulig PCB-innhold, da disse skal behandles som spesialavfall. Manglende utbedring kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte kostnader ved senere utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Leddporter til garasje.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2007 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert sikkerhet og behov for utskifting på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti på opprinnelig del:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør på opprinnelig del:
Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise. Glassrekkverk

Terrasse mot sør på tilbygd del:

Tilstandsrapport

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis innebygd. Glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av konstruksjonene for å redusere risikoen for skjulte skader som følge av alder og begrenset tilgang til skjulte deler. Manglende vedlikehold kan føre til forverring av tilstanden og økt risiko for skader på konstruksjonene over tid.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold av trappen. Dersom dette ikke følges opp, kan det oppstå økt risiko for skjevheter, redusert stabilitet.



Trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Laminat. Fliser. Belegg. Betong. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Panelplater. Panel. Murpuss. Tapet. Våtromsplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom i flis registrert i gang i underetasje på tilbygd del. Knirk i gulv enkelte steder. Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av bom i flis for å unngå videre skade eller løs flis. Knirk i gulv bør utbedres ved eventuelle oppussing. Bygningsdeler som kan inneholde asbest må undersøkes nærmere, og eventuell fjerning bør utføres av godkjent firma for å unngå helsefare.



Sprekt flis.



Sprekt flis.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Riss og sprekker i gulv, dette må ses i sammenheng med "grunn og fundamenter". Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre helningsavviket må etasjeskillet rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av skjevheter og riss/sprekker i gulv kan være redusert brukstid, økt risiko for ytterligere skader og uforutsette kostnader ved fremtidig oppgradering. Skjulte feil kan ikke utelukkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Helningsavvik på 17 mm ble målt innenfor 2 meter på soverom.



Helningsavvik ble målt til 40 mm i stue i tilbygd del.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte piper.

Selgers opplysning:

Pipen i opprinnelig del ble blendet i 2019 på grunn av dårlige fuger øverst, og da det ble forbudt med parafin fyring ble det besluttet i samsvar med feier og blende pipen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at en fagkyndig foretar en grundig kontroll av skorsteinen, da deler av bygningsdelen er skjult og alder øker risikoen for skjulte feil. Konsekvensen av manglende kontroll kan være at eventuelle feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller andre skader på bygningen.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukten, og eventuelle tiltak for å redusere fuktinntrengning bør vurderes. Konsekvensen av manglende utbedring kan være skjulte skader i konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for fuktskader og soppdannelse. Regelmessig overvåking anbefales for å følge utviklingen over tid.



Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.



Misfarging på treverk.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i trapp registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i trapp bør utbedres for å hindre videre slitasje og for å unngå økt risiko for støy og redusert bruksomfort.

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører. Tredører. Dør mellom kjeller og garasje på opprinnelig del er kledd med eternittplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punktet må ses i sammenheng med punktet "Overflater". Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes ved behov for å opprettholde estetisk standard og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert funksjon og økt behov for utskifting på sikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Ventil på vegg. Varme i gulv. Støpejernssluk.

Selgers opplysning:

- Det blir satt inn badekar før salg.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 41 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre betydelige utbedringskostnader. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

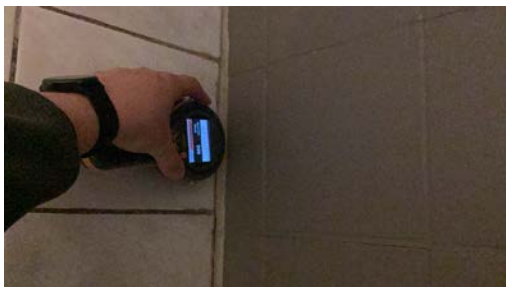
Det bør gjennomføres utbedringstiltak for å hindre videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på konstruksjonen og potensielle følgeskader som sopp- og råteangrep.



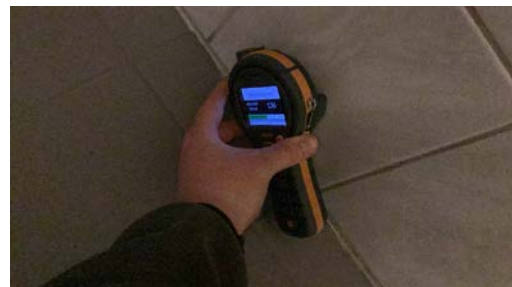
Referansesøk.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier på utsatte steder.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier på utsatte steder.



Referansesøk.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Skap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusj. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

Selgers opplysning:

- Det er tilluft via ventil i himling og ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprang i enkelte flisfuger. Mangler fuger mellom sokkellist og plater og sokkellist og flis. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprang i flisfuger, samt etablere fuger mellom sokkellist og plater, og mellom sokkellist og flis. Manglende og ujevne fuger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på overflater.



Mangler fuger.



Mangler fuger.



Mangler fuger.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Sprang i enkelte flisfuger. Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Ved vanntest ble noe vann stående på gulv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør utbedres sprang i flisfuger og fallforhold bør korrigeres for å oppfylle gjeldende krav. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannansamling som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom.

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å følge nøye med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 51 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, og overflater må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik på oppbygning av vegg, denne konstruksjonen er ikke tillatt i dag pga. stor risiko for skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre veggkonstruksjonen, da dagens løsning medfører stor risiko for skader. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:
Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Selgers opplysning:
Det er montert hev og senk funksjon på overskap som er utkoblet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

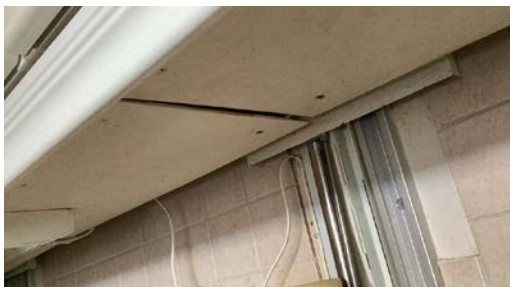
- Det er påvist andre avvik:

Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende inspeksjonsmulighet bak og under kjøkkeninnredningen medfører usikkerhet om skjulte skader eller feil, noe som kan innebære økt risiko for uopdagede fukt- eller konstruksjonsskader. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om slike forhold.



Løse bunnplate på overskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Svelling på innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN 1

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften ikke som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon og luftkvalitet. Manglende vedlikehold kan føre til redusert effekt, dårlig innelima og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Laminat over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Plass til frittstående:
Komfyr. Mikro. Kjøle/fryseskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



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

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv. Plater på vegg. Panel i himling. Servant. Ventil. Tilluft i dør. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring. Tæring på metallrør og utilstrekkelig innfesting kan føre til lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd, samt økte vedlikeholdskostnader. Skjulte rør og høy alder øker risikoen for uforutsette feil.



Vannmåler og stoppkran i kjeller på opprinnelig del.



Vannmåler i garderobe på tilbygd del.



Stoppekran i garderobe på tilbygd del.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Stakeluker i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert gjennomstrømming, lekkasjer eller vannskader som følge av rust og tæring på eldre støpejernsrør.



Sluk i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanker bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet levetid og det er risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for feil eller brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjeller på opprinnelig del fra 1994.



Sjekk av støpsele på bereder i opprinnelig del.



Sjekk av støpsele på bereder i tilbygd del.



Varmtvannstank fra 1994 på bad i kjeller på tilbygd del.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
- Begge bad i 1. etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Nei

Tilstandsrapport

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.
1967 Tilbygg fra 1975.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Inntak i kjeller på hoveddel.



Sikringsskap i oprinnelig del.



Sikringsskap i garderobe i tilbygd del.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Selgers opplysning:

- Det er montert avsluttningslist på grunnmurspapp på tilbygd del etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å utbedre mangler ved fuktsikringen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skjulte skader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelen. Begrenset inspeksjonsmulighet og høy alder på konstruksjonen medfører usikkerhet og økt sannsynlighet for skjulte feil.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og riss i grunnmur og gulv for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Fuktvandring i vegger bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader og redusert brukstid.



Sprekk i mur.



Riss og sprekker i gulv,

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt støttemur i betong. Flislagte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knekt flis observert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knekt flis bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og for å opprettholde murens funksjon og estetikk. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflaten.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 1 259,30 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset og belegningsstein på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Det er registrert materialer på tomten som kan inneholde kreosot. Kreosot inneholder stoffer som er helse- og miljøskadelige. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonen. Materialer som inneholder kreosot bør fjernes fra tomten, da kreosot inneholder helse- og miljøskadelige stoffer som kan utgjøre en risiko for både mennesker og miljø.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukstid, økt vedlikeholdsbehov og fare for vannskader.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i stål.

Selgers opplysning:

Det finnes en oljetank innmuret i kjeller, men ble tømt for parafin i 2019, og godkjent av brannvesenet at den måtte stå der, da det er vanskelig å få den ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljetank er tømt og ikke i bruk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oljetanken må fjernes for og fjerne avviket.



Oljetank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selgers opplysning:

Det er brannvegg mellom opprinnelig del 7A og tilbygd del 7B.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. Forstøtningsmurer bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å ivareta personsikkerheten. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helseisiko ved forhøyede radonnivåer. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon, men målinger bør likevel vurderes for å sikre et trygt innemiljø.



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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

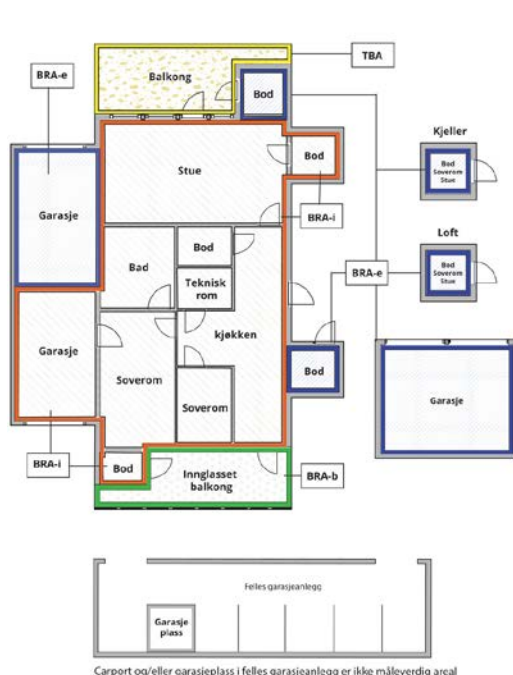
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	199	3	6	208	33
Kjeller	136	16		152	
SUM	335	19	6		33
SUM BRA	360				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad 1, bad 2, kjøkken 1, kjøkken 2, stue 1, vindfang 1, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, vindfang 2, gang 2, soverom 4, soverom 5, stue 2, bod	Bod	Innglasset terrasse
Kjeller	Bad 1, bad 2, kjøkken 1, kjøkken 2, stue, vindfang 1, gang 1, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, trapperom, bod, vindfang 2, gang 2, soverom 4	Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m og 2,32 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,08 m og 2,23 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

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

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

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

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse ved inngangsparti på opprinnelig del: 5 m²
- Areal terrasse mot sør på opprinnelig del: 14 m²
- Areal terrasse mot sør på tilbygg: 14 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Kjeller på tilbygg:

- Rom som er kalt BU på tegning er i dag brukt som vaskerom/bad. Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.
- Vegg mellom to soverom og åpnet opp så dette er ett rom.

1. etasje tilbygg:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt en del av stua.

1. etasje opprinnelig del:

- Bad og wc på tegning er i dag slått sammen til ett rom.
- Eksisterende bod innenfor soverom og utvendig inntilliggende bod eksisterer ikke på tegning.

Kjeller opprinnelig del:

- Rom kalt vask og klær på tegning er slått sammen til et rom.
 - Eksisterende kjeller er bredere en på tegning. Det er ikke tegning av hele kjelleren.
- Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Selgers opplysning:

Har vært i kommunen og snakket med Harald Rygh, og fått beskjed om at dette ikke er noe kommunen bryr seg om, da det etter hvert blir gjort forandringer i forskjellige rom.

Fasade opprinnelig del:

- Utvendig inntilliggende bod samt bod fra soverom er ikke på tegning.
 - Eksisterende bygg har tak overbygd inngangsparti som ikke er på tegning.
 - Terrasse mot sør på er ikke på tegning.
- Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Fasade:

- Inngangsdør sitter ikke på gavl veggen som på tegning men på langveggen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Bygningens areal er ikke måleverdig da takhøyden er lavere en 1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Berit Arntsen Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	16	36		0	1259.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Veldromsenga 7A

Hjemmelshaver

Johansen Berit Arntsen

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Bygning mot nord står delvis utenfor tomtegrense, konsekvensen av dette kan være at den må flyttes. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

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

1966/4971-2/11

08.11.1966

BESTEMMELSE OM GJERDE

1975/6546-1/11

09.09.1975

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

1976/4292-1/11

31.05.1976

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:16 BNR:37

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:16 BNR:38

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:16 BNR:40

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1093985-2/200

15.09.2025 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om felles vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040

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

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1981

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

Kommentar

Opplyst av eier.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Takteking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre.

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

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1975

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

Kommentar

Opplyst av eier.

Beskrivelse

Tregulv. Fundamentert direkte på grunn med blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Liggende utvendig trekledning. Takteking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026	Dato når info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	21.04.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Forskjellige datoer på tegninger, noen er utydelige.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Uten dato.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest på tilbygg.	10.03.1975		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	19.04.2026	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	21.05.2026	Lukket enkelte avvik.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Berit Arntsen Johansen

Boligen

Veldromsenga 7A
2385 Brumunddal

3411-16/36/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Byggmester Odd Steina Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeidet og flis legging ble gjort av byggmester, Gulv med varmekabler ble lagt av elektriker, men ukjent for oss. Vaskerom i kjeller som var i bruk til 1997, da vaskemaskin/tørketrommel ble flyttet til bad. Det er montert saltanlegg i kjeller av rørlegger Asbjørn Nordsveen AS, som blir benyttet av 7A og 7B. Usikker når. Dette gjelder 7a Bad Veldromsenga 7B, ble oppgradert 2021 helt fra bånden av. Alt det gamle ble revet, og gulv pigget opp. Det ble lagt nytt gulv med varmekabler, flytemasse membran, og fliser på gulv, og i dusj hjørne, våtroms plater på resten av veggene. Snekkerarbeid av Byggmester Odd Steinar Johansen, Rørlegger Trygve Myrer AS, og varmekabler arbeid av vår svigersønn som er EL ingeniør, og vidreførte strøm opplegg. Vaskerom nede med flisbelagt vegger og gulv med membran og flytemasse med fall mot sluk, varmtvannsbeholder på 120L på samme rom.

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

♦ **Ja**

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

I Veldromsenga 7A

Usikre på hvordan det ble gjort.

I Veldromsenga 7B

Ned støpt nytt i sluk med flytemasse, tettet rundt med membran, gulv med fall mot sluk.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Byggmester Odd Steinar Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Veldrømsenga 7A Tak ble skiftet, takstein tatt av, ble lagt underlags papp og Icopal singel. Noen vinduer er skiftet, men usikker når, ytterdør er skiftet, men usikker når. Veldrømsenga 7B Tak skiftet ca. 2010. Det ble lagt ny singel. På soverom oppe 2 vinduer skiftet i 2013. På stue er det satt inn ny terrasse dør (skyvedør), og vindu i 2007 2 nye ytterdører satt inn, usikker på når.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Rørlegger Helge Bjørke

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt nye rør for avløp.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Veldromsenga 7a

Pipen ble av blendet i 2019 på grunn av dårlige fuger øverst, og da det ble forbudt med parafin fyring ble det besluttet i samsvar med feier, og blende pipen, og satte inn ny varmpumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ranstad/branninspektør

Beskrivelse av arbeidet: Veldromsenga 7B Det ble kuttet ut parafin brenner i 2019, og installerte da varmpumpe, og siden peis ovn i 2021, og en varmpumpe til i underetasjen. Dette ble kontrollert og godkjent av brannkontroll i 2021. Varmepumper er montert av fagmann Ranstad

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis ovn ble utført av husets eier Odd Steinar Johansen, og godkjent av brannkontroller

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Veldromsenga 7a

Det finnes en oljetank innmuret i kjeller, men ble tømt for parafin i 2019, og godkjent av brannvesenet at den måtte stå der, da det er vanskelig å få den ut.

Veldromsenga 7B



Ligger en glassfiber tank nedgravd som ble tømt for parafin, og rensset. Fylt med sand og grus i 2019, og godkjent av brannvesen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Det er blitt godkjent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro Øst

Beskrivelse av arbeidet: Ble oppsatt lader for EL bil. Oppsatt jordfeil bryter til bad. Usikker hvilket år. Veldromsenga 7B. Usikker angående 7A

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Veldromsenga 7B

Det er blitt tilført tilbygg på 25 kvadrat som inneholder 2 soverom, og gang i 1982.

Stue utvidet med 12 kvadrat i 2007, terrasse ble også utvidet.

Uthus 30 kvadrat bygget i 1981

Det ble revet, og satt opp nytt kjøkken i 2015, lagt nytt gulv, og satt inn 2 nye vinduer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggetillatelse er søkt, og godkjent

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Veldromsenga 7a

Denne delen av huset er blitt utleid siden 15.februar 2020, til dags dato

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette er en del av huset som ble arvet 2019, og har vært bebodd siden 1967, og godkjent da det er en vanlig bolig.

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

♦ **Ja**

Usikker når, men ble ikke funnet noe galt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Vedlikehold av veien og rydding av snø i Veldromsenga, deles på eiendommene. Det foreligger skriv ang.dette.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Eiendomskart for eiendom 3411 - 16/36//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant ----- Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ○ Grensepunkt - bolt ✕ Grensepunkt - kors □ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 259,30 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6755591,95	Øst 603486,18

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6755605,36	603497,19	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,61	
2	6755598,44	603504,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,14	
3	6755590,488951	603512,044181	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	10,89	
4	6755573,205537	603489,854617	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,13	
5	6755568,01942	603484,250581	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,64	
6	6755567,032491	603484,178663	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99	
7	6755561,085175	603477,165363	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	9,20	
8	6755565,81	603473,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,72	
9	6755594,11	603456,09	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	33,46	



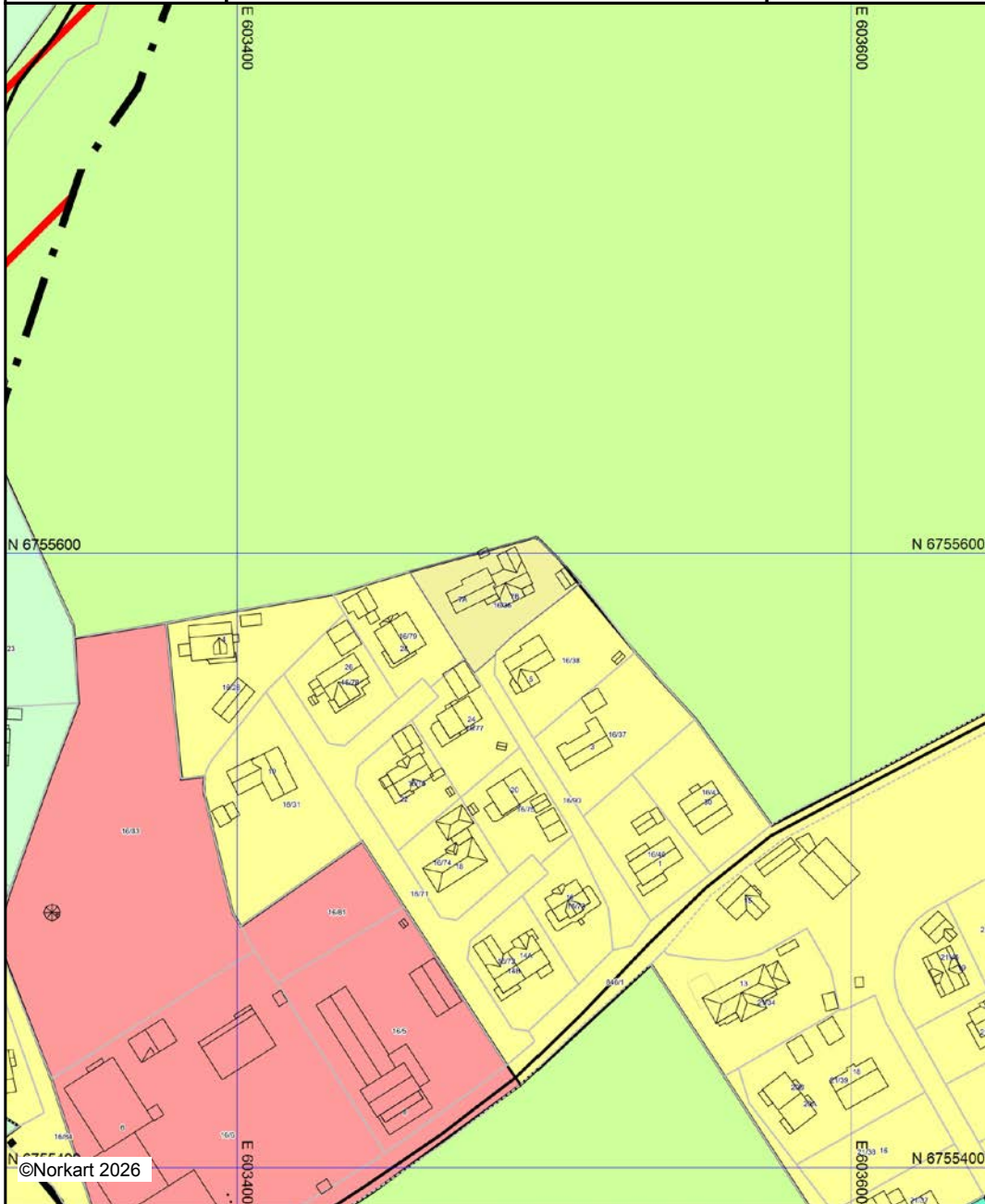
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/36
Adresse: Veldromsenga 7A
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Prt.koll 1966 side 19
J. nr.
L. nr.Dagbok nr. 3945 1966 14/9
Nord-Hedmark sorenskriverembete

.....Ringsaker..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Veldromjordet (eiend. navn), gr. nr. 16 br. nr. 25

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Ryddland gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1966 den 26.7. ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av g.nr. 16 b.nr. 25 sk.mark 0,31 i Ringsaker.

Forretningen er forlangt av Ragna Nes

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen v/H.Lillemahlum.

i nærvær av kartvitne

Ved forretrningen møtte: ¹⁾ Partene varsl og alle møtte.

Grensebeskrivelse:

Tomtas grenser er merket med peler og måler:

Mot nord til g.nr. 19 b.nr. 1	35.50 m
Mot nord-øst til g.nr. 19 b.nr. 1,	21.30 m
Mot syd-øst til g.nr. 16 b.nr. 25	41.30 m
Mot syd-vest til g.nr. 16 b.nr. 25	39.60 m

Arealet er 1103.8 m²

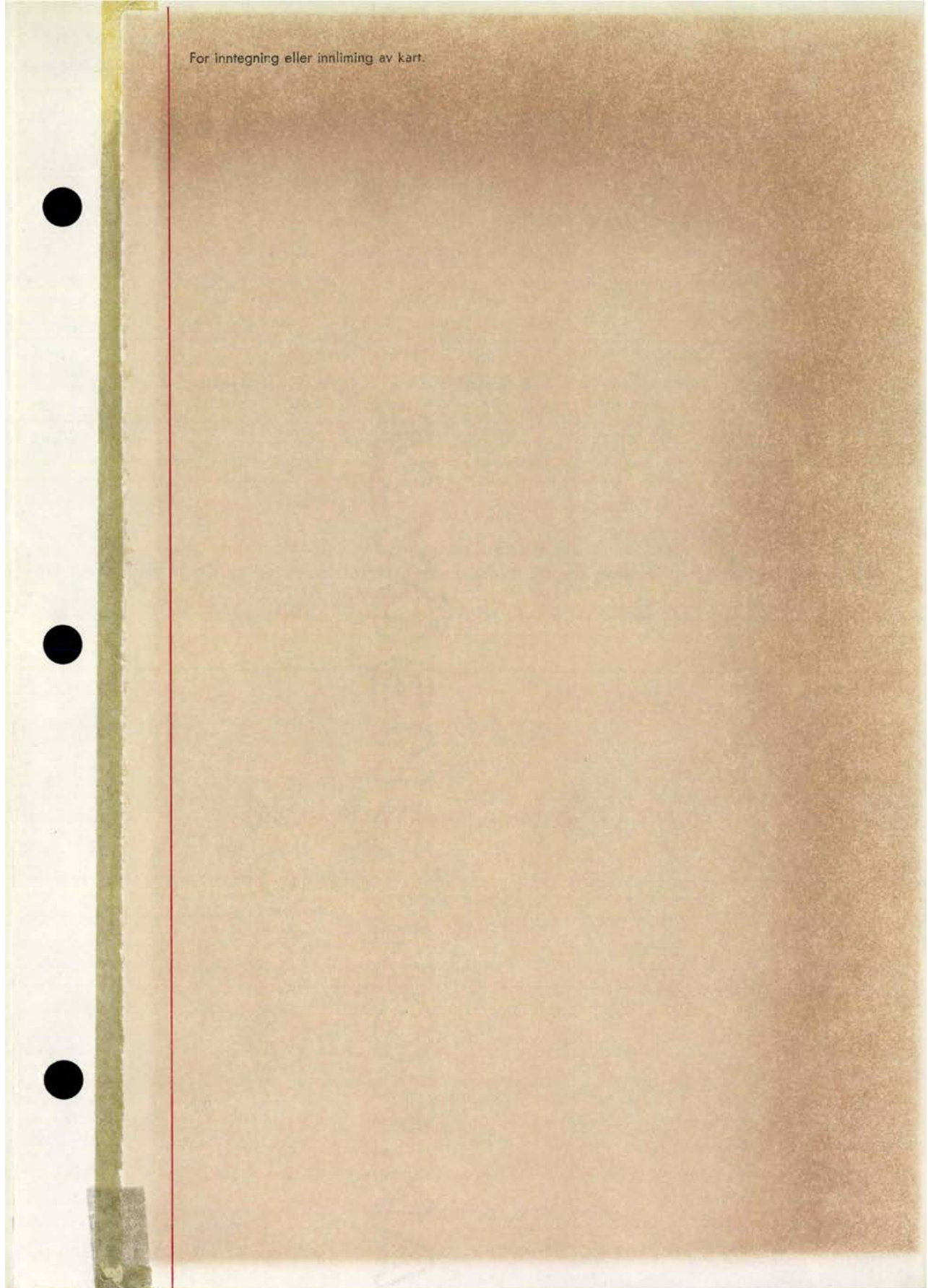
Brumunddal den 26.7.1966.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller avvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,28

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Ryddland

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: ³⁾

Jenny Jansen. Einar Tvedt
Delingen er godkjent av Ringsaker Bygningsråd.

Brumunddal den 26.7.1966.

Einar Tvedt

30,-

3945 14 9 66.



Den fraskilte parsell har fått g.nr. 16. b.nr. 36.

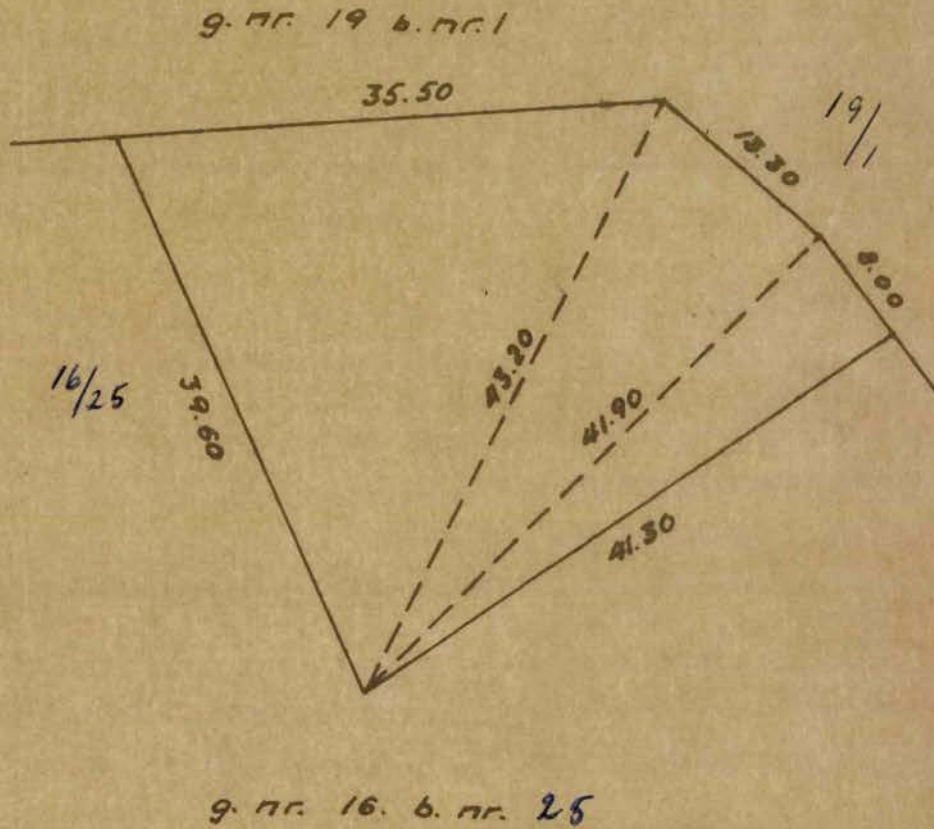
¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

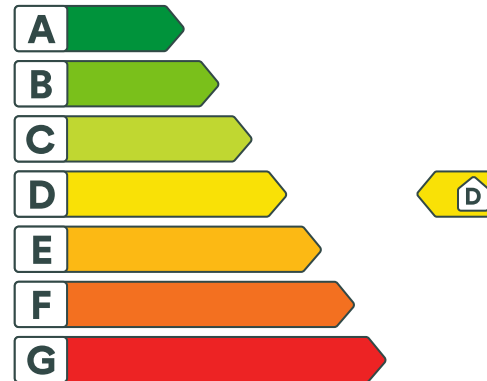


Parsell av g.nr. 16 b.nr. 25
'Veldromsjordel'
Areal 1108.8 m²
M = 1:500





Adresse Veldromsenga 7A, 2385 BRUMUNDDAL	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284991
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 7161379
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 360,0 m²	Oppvarmet bruksareal 280,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
221,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
271,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år
81 825 kWh



Veldromsenga 7A, 2385 BRUMUNDDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Veldromsenga 7A, 2385 BRUMUNDDAL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Veldromsenga 7A

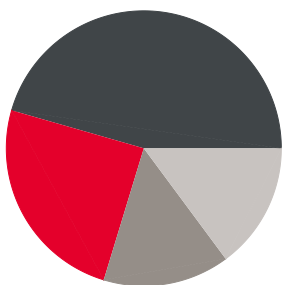
Offentlig transport

🚶 Byflaten	4 min 🚶
Linje 615, 628, 634	0.4 km
🚶 Brumunddal stasjon	10 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	6.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

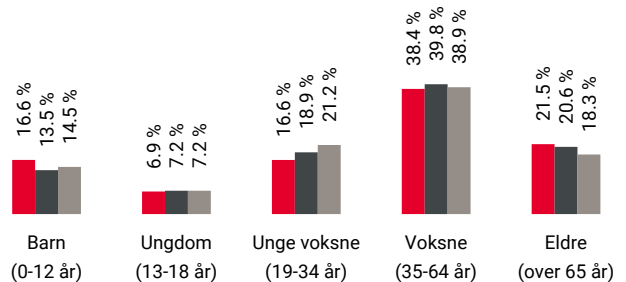
Skoler

Kirkekretsen skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
102 elever, 7 klasser	0.4 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
374 elever, 30 klasser	4.6 km
Ringsaker videregående skole	6 min 🚶
750 elever	4.5 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk...	17 min 🚶
80 elever, 7 klasser	17 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flisaker	286	135
Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

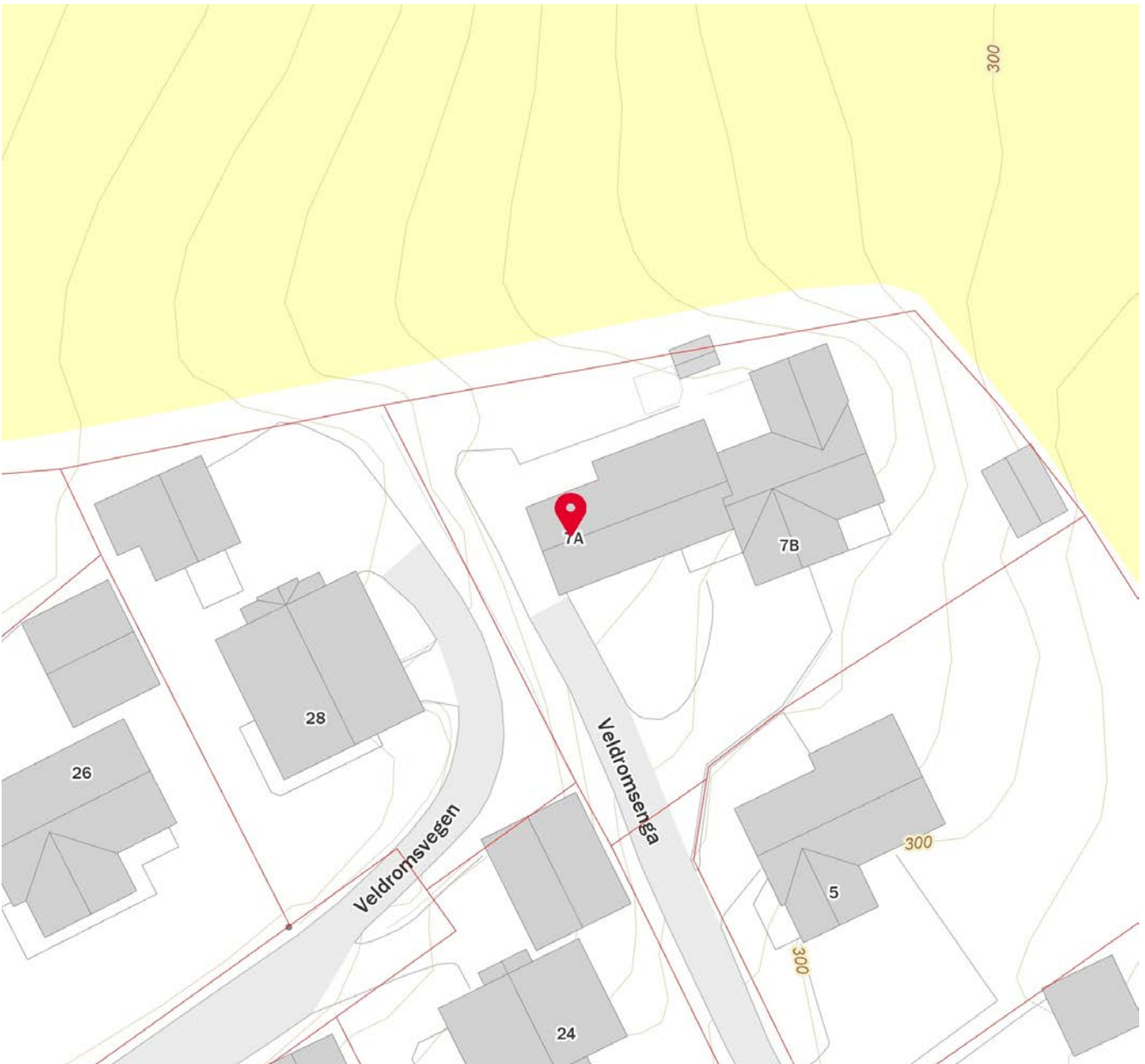
Veldre barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
72 barn	0.5 km
Kjerringhaugen Steinerbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
14 barn	3.7 km
Tømmerli barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
46 barn	3.8 km


Dagligvare

Spar Sveum	6 min 🚶
PostNord	4.4 km
Rema 1000 Nordåsvegen	7 min 🚶

Sport

🏀 Kirkekretsen skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏀 Veldrevegen treningsfelt	6 min 🚶
Ballspill	3.8 km
🏊 Fønix Treningssenter	10 min 🚶
🏊 NorGym	10 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Veldromsenga 7A og B
2385 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS
Saksbehandler: Lars André Stensen

Oppdragsnummer: 1214260050

Telefon: 906 72 515
E-post: lars.andre.stensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.05.2026

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