

**aktiv.**



Nyhusvegen 14, 2380 BRUMUNDDAL

**Hyggelig og innholdsrik del av  
tomannsbolig på selveiet tomt.  
Stor terrasse og hage mot sydvest.  
Nyere garasje og uthus.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Gustavsen

**Mobil** 909 96 313

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

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 681 100,-  
**Selger:** Rune Kolden Sørheim

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 156/187 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 514 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 744, bnr. 70  
**Oppdragsnr.:** 1214250132

# Hyggelig og innholdsrik del av tomannsbolig på selveiet tomt. Stor terrasse og hage mot sydvest.

Velkommen til Brumunddal og Nyhusvegen 14!

En hyggelig og innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig på selveiet tomt. Boligen har en god planløsning med åpen stue og kjøkkenløsning, 4 soverom og badrom i 1. etasje. I tillegg er kjeller innredet med 2 rom (ikke godkjente), ekstra toalettrom, vaskerom og boder. Oppvarming med peisinnstans og varmepumpe i stuen. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse og en koselig hage. Eiendommen er også bebyggt med nyere garasje på 18m<sup>2</sup> og nyere uthus på 13m<sup>2</sup>.

Boligen ligger i et populært og veletablert boligområde, ca. 2 km utenfor Brumunddal sentrum. Området er barnevennlig og Mørkved skole ligger kun ca. 400 meter unna. Her bor du sentralt samtidig som det er skjermet med fine turområder omtrent rett utenfor døren.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 156 m<sup>2</sup>

BRA - e: 31 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 187 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

### Del av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Gang, toalettrom, vaskerom, 2 innredede rom, 2 boder og lagerrom.

#### 1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Gang, stue/kjøkken, 4 soverom, badrom og kjellernedgang.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

53 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Terrasser.

### Garasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Garasje.

### Uthus

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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.

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

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

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 over.

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».

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 514 m<sup>2</sup>. Gårdplassen er opparbeidet med asfalt og steinheller. Hageanlegg med plen og variert beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at uthuset er plassert inn på eiendomsgrensen. Det skal ikke bygges nærmere en 1 meter fra eiendomsgrenser. Kjøper overtar ansvar/risiko for overnevnte forhold.

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

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et populært og veletablert boligområde, ca. 2 km utenfor Brumunddal sentrum. Området er barnevennlig og Mørkved skole ligger kun ca. 400 meter unna, nærmeste barnehage heter Fredheimvegen barnehage og ligger ca. 900 meter unna. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi i Mørkvedvegen eller søndagsåpen Coop Extra med post-i-butikk, begge ligger ca. 1,8 km fra eiendommen.

Her bor du sentralt samtidig som det er skjermet. Like utenfor inngangsdøren finner du turområder hele året, enten du vil rusle ned til Mjøsa, langs elva eller ta deg en topptur til Høsbjør, Bangsberget eller Bjørgeberget som kan by på utsikt på toppen. Om vinteren er det også oppkjørte skiløyper rett i nærheten.

Bort til sentrum er det kun ca. 2 km og her finner du et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Mølla Storsenter har flere butikker og et variert servicetilbud og gågata kan tilby flere kaféer, restauranter og klesbutikker. Det er kun ca. 13 km inn til Hamar sentrum og ca. 11 km til Rudshøgda som har blant annet Coop Obs og Coop Obs Bygg. Til IKEA som ligger i Nydalen er det ca. 8 km.

Kun ca. 3 minutters gange til nærmeste bussholdeplass som er Mørkved skole (linje

637 og 641). Det er ca. 2,8 km til Brumunddal togstasjon som tar deg til blant annet Hamar, Oslo, Lillehammer og Trondheim.

Brumunddal kan også tilby flere lekeplasser og nede ved Mjøsa finner du blant annet skatepark, basketballbaner og flotte badeplasser. For den idrettsglade er det aktivitetshall, ballspill og forballbane både ved Mørkved skole og ved ungdomsskolen.

Fra boligen er det med andre ord kort vei til alt du trenger i en hektisk hverdag!

### **Adkomst**

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

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1971.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Ukjent alder. Helbeslått pipetopp, luftehatt i metall, gradrenner, lakkerte stål takrenner og nedløp, Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår fra byggeåret og 1995. Malt ytterdør med glassfelt fra 1984. Terrassedør med isolerglass og en med dobbel glassramme. Terrasse ved stue, del med takoverbygg. Nyere gulv og rekkverk. Ikke besiktiget under. Rekkverkshøyde 92 cm. Trapp med overbygg.

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet. Ingen synlig grunnmursplast/ fuktsikring av grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utv. grunnmursplater utenpå grunnmuren. Grunnmuren er ikke synlig. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Galvanisert vannrør i inntak i kjeller er fra byggeåret. Synlige pvc rør inni huset, ukjent hva som er utvendig, i 1971 ble det mest brukt pvc/ plast rør. Alt tyder på at røropplegget er fra byggeåret. Del skal tidligere ha blitt skiftet utv. Må sjekkes ytterligere om røropplegget er felles med nabo.

Garasje - Byggeår: mellom 2001 og 2005.

Støpte punktfundamenter. Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt. Tretakkonstruksjoner, tekket med stålplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus - Byggeår: ca. 2010.

Fundamentert på Leca direkte i terreng. Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt. Tretakkonstruksjoner, tekket med pappshingel. Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.10.2025, utført av Jostein Engh.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- \* Utvendig > Taktekking: Det er avvik: Noe mose på taket.
- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Slitte takbeslag. Del med avskallinger.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Steder med slitt kledning, med noe begynnende fuktskader. Fuktmerker på kledningen, synlig på loft.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ikke luftespalter over isolasjonen ytterst ved takutstikk.
- \* Utvendig > Vinduer: Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger-tettelister, skinner og låsemekanisme.
- \* Utvendig > Dører: Slitte og eldre dører.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift). Trapp uten rekkverk.
- \* Innvendig > Overflater - kjeller: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Del slitte og eldre overflater, del med mangler.
- \* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted: Vedovn plassert nærmere brannmur/ pipe enn 100 mm, som er forskriftenes minstekrav.
- \* Innvendig > Rom Under Terreng: Fuktmerker med saltutslag på mur. Fuktvariasjoner i yttervegger og gulv. Observert svartpapp på mur/betongvegger, som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef. Må påregne noe forvitringsskader i påforet treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid.
- \* Innvendig > Innvendige dører: Eldre innerdører med bruksslitasje, de vil ha slitasje hengsler og låsemekanisme.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- \* Tekniske installasjoner > Varmesentral: Eldre varmepumpe, med begrenset normal brukstid. Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år med riktig vedlikehold

og bruk.

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

\* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng".

\* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. En liten sprekk innvendig i vegg ved vanninntak. Sprekker i mur rundt vindu.

\* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Ujevn asfalt på gårdsplassen.

\* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

\* Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Alder, eldre installasjoner.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør i våtsonen.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Sprekk i flis ved dør.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre membran kan ha forvittringer, noe som kan medføre redusert vanntetthet og fuktskader. Produsenter av membraner oppgir en forventet brukstid på rundt 20 til 25 år.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

\* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Matlukten blir rensert i kullfilteret. Det er ikke avtrekksvifte / ventilasjonsanlegget som forserer skal matosen. Dette er ikke et avvik i byggeforskriften, men skal kommenteres da dette er avvik i forskrift "Tryggere bolighandel".

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

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger av planhet er foretatt som stikkprøvemålinger på forskjellige steder i etasjen, der det har vært mulig å gjennomføre målinger uten møbler, tepper

m.m. 4,5 cm avvik i stue og 5 cm avvik målt i innredet rom nord-vest i kjeller Kjennbare skjevheter i hele kjeller.

\* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

\* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er avvik: Drypplekkasje og irring i rørkobling. Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

\* Våtrom > Kjeller > Vaskerom- Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprek i fliser på bad også har jeg skiftet ut tak på bad grunnet råteskader.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utført egeninnsats og av min sønn som er faglært elektriker.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: SKIFTET REDUKSJONSVENTIL / Stoppekran inntak vann.

Arbeid utført av: Ringsaker Rør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeve gulv stue og kjøkken.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fanget en mus på loftet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttetjeneste elektrisk kjøkken, noe stue, noe soverom, vifte og spotter bad. Utført av faglært.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Div Tømrer/snekkerarbeid er utført ved egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrasse utført i 2025.

### **Innhold**

Eiendommen er bebygd med en del av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1971, en garasje bygget mellom 2001-2005 og et uthus fra ca. 2010.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 4 soverom og badrom.

Kjeller: Gang/trapperom, toalettrom, vaskerom, 2 rom innredet som soverom (ikke godkjente), 2 boder og lagerrom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 18m<sup>2</sup> og et uthus på 13m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1971.

Tilbygg med overbygg over trapp, ukjent årstall. Vedlikehold er greit ivaretatt. Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Garasje - Byggeår: mellom 2001-2005.

Slitt garasje med skjevheter. Generelt med preg av manglende vedlikehold.

Uthus - Byggeår: ca. 2010.

Enkelt bygg. Vedlikehold er greit ivaretatt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Det er vegrett over gnr 744 bnr 123

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Diverse**

Feiing ble utført siste gang den 02.01.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 01.08.2018, 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 2014, 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 2034.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedfyring med peisinnset i stue og peisovn i kjellergang. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badrom.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 22 983,47,- for 2025.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 762,77,-
- \* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 41 kubikk): Kr. 1 392,81,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 675,20,-
- \* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 41 kubikk): Kr. 1 613,94,-
- \* Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 687,50,-
- \* Feiing hvert 4. år: Kr. 176,25,-
- \* Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 344,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 5 331,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 33,97,- per kubikk for vann og kr. 39,36,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 700 788

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 803 150

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 744, bruksnummer 70 i Ringsaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 13.12.1988, dagboknummer 10370. Rettighet hefter i: Gnr. 744, bnr. 123 i Ringsaker kommune. Denne eiendommen har tinglyst vegrett over naboeiendommen.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for våningshus (2-manns bolig) i 1972. Det er i denne anmerket mangler i forhold til puss på utvendig lecamur, noe gulvpuss i kjeller og skillevegger med dører i kjeller. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen eller uthuset.

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 av boligen fra kommunen. I byggetegninger er rommene som er innredet som soverom i kjelleren definert som klær (boligens tilleggsdel) og blindkjeller (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er noe avvik på rominndelingen i boligens 1. etasje. Kjøkkenet i dag flyttet ut i stuen og det

opprinnelige kjøkkenet er i dag innredet som soverom. Toalettrom og bad er i dag slått sammen til ett rom. Det er avvik på terrassen som i dag er en del større enn hva den er på tegningene.

Takstmann opplyser videre om følgende avvik:  
Ikke brannskille på loft mellom boligene.

Takhøyden i kjeller er under 2,2 meter, de er ligger mellom 1,99 og 2,04 meter i de innrede rommene. Takhøyden skal minst være 2,2 meter, om tilleggsdeler (boder ol.) er endret til hoveddeler (rom med varig opphold som soverom, stue og gang). Ombygget før 2011 kan takhøyder ned til 2 meter godkjennes.

Kjellervinduene er for små i henhold til dagslysflater, skal være minst 10% av gulvarealet. (gjelder rom med varig opphold som soverom ++).

Ingen godkjent rømningsvei ut fra kjeller. Hver etasje med rom for varig opphold skal ha rømningsvei direkte ut fra etasjen via dør eller vindu. Rømningsvei gjennom vindu i kjeller som brukes til soverom; her skal vinduene ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden. Høyde + bredde skal minimum være 150 cm, vindu skal ikke være plassert høyere en 100 cm fra gulv.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av uthuset, men det er avvik fra disse og hva som faktisk er bygget.

Det er ikke mottatt byggetegninger av garasjen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og 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**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og over naboeiendommen. Det er tinglyst avtale om veirett over naboeiendommen i Ringsaker kommune. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Nerkvern Nyhus" fra 1988. Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter 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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler 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.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler 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 ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Megler 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

91 100 (Omkostninger totalt)

108 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 698 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 700 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 91 100

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglere vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr. 47 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 19 900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 10 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

18.04.2026



Velkommen til Brumunddal og Nyhusvegen 14! En hyggelig og innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig på selveiet tomt.



Eiendommen er bebygd med en del av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1971, en garasje bygget mellom 2001-2005 og et uthus fra ca. 2010. Gårdplassen er opparbeidet med asfalt og steinheller.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasse. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Du ønskes velkommen inn i en innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og sko i medfølgende skoskap. Videre kommer du inn i en gang med god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



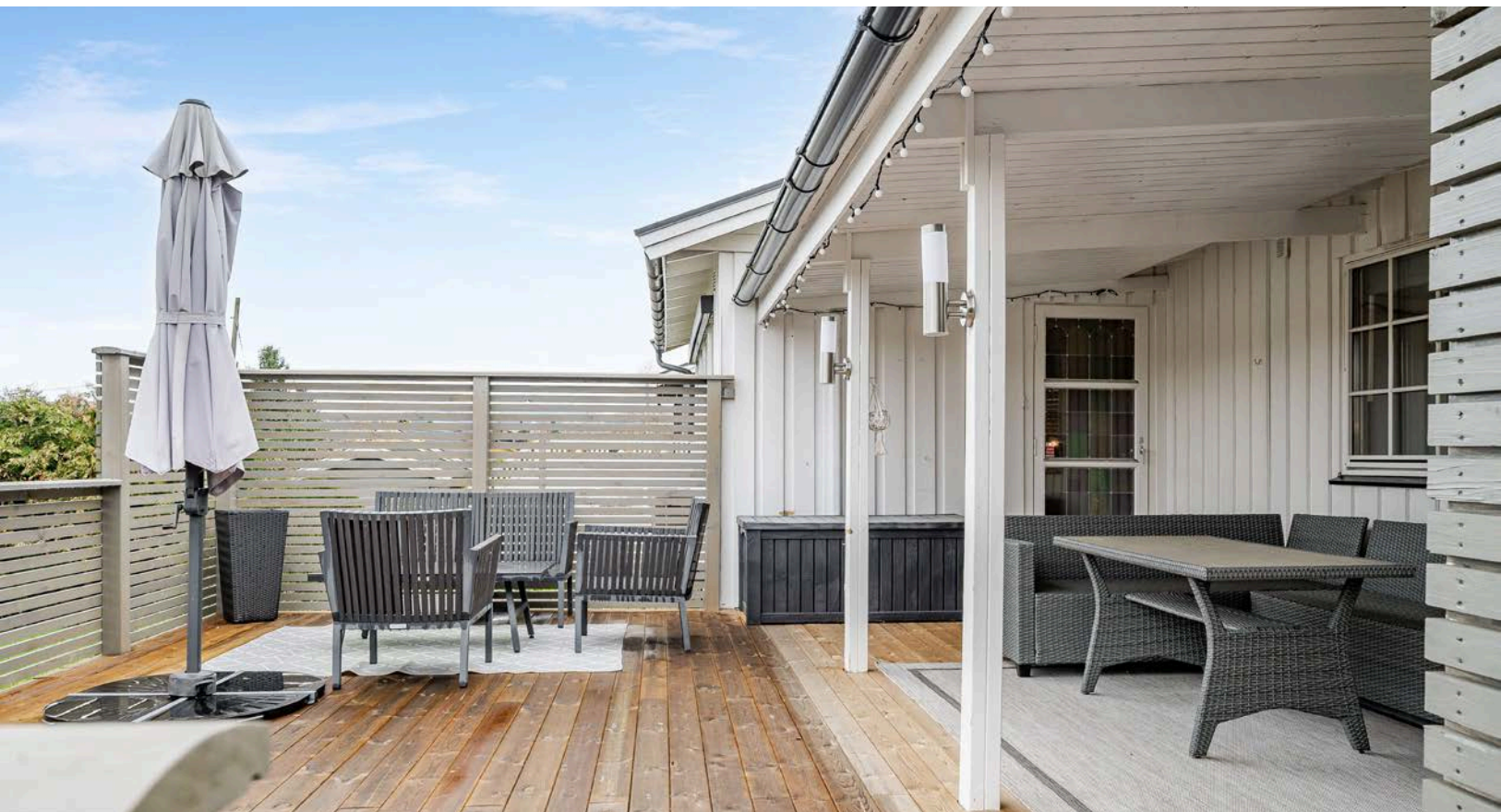
Stuen har god standard med pen enstavs laminat på gulv og overflater malt i en innbydende varm farge. Fin kontrastvegg dekorert med trespiler som gir en lun og god atmosfære.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott peis med peisinnsets som gir god varme, samt bidrar til ekstra hygge.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse mot sydvest. Terrassen er delvis overbygget, og har nyere terrassebord og rekkverk. Rekkverket er forhøyet med legger i begge ender som gir en lun og skjermet uteplass.



Den gode størrelsen gjør at du enkelt kan innrede med ulike soner og flere sittegrupper. Det er også montert utebelysning og utvendig stikkontakt.



Beliggenheten mot sydvest sørger for meget gode solforhold. Fint og fritt utsyn med skogkleddede topper i horisonten.



Fra terrassen er det videre adkomst til en koselig hage opparbeidet med plen og variert beplantning. Hagen er delvis innhegnet med hekk.



Stuen har fine klassiske vinduer som slipper inn naturlig lys. Det er også brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



Stuen er enkel å innrede med både sofagruppe med salongbord og et spisebord.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig askilt, samtidig åpent og sosialt.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en halvøy som sørger for god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler.



Kjøkkeninnredning fra 2023, deler med gjenbrukt komponenter. Innredningen har lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med plater i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



Gjennomgående detaljer med trespiler gir både et tidsriktig uttrykk og varm atmosfære.



Romslig og fint hovedsoverom med utgang til terrassen. På soverommet er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.



Soverom 2 er et lyst og innbydende rom med plass til dobbeltseng, kontorpult og oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe. God standard med laminatgulv, panelplater på veggene malt i en fin farge og downlights i himlingen.



Soverom 3 er et koselig rom med plass til både dobbeltseng med nattbord og en kontorpult eller kommoder. Det er god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 4 er et noe mindre soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Lys og tidløs baderomsinnredning med rillede fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant, speil med belysning og vegghengte skap over.



Boligen har et lyst eldre baderom fra ukjent årstall. Baderommet har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett med både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Rom i kjeller innredet som soverom 5. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom i kjeller innredet som soverom 5. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom i kjeller innredet som hobbyrom/soverom 6. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Boligen ligger i et populært og veletablert boligområde, ca. 2 km utenfor Brumunddal sentrum. Området er barnevennlig og Mørkvéd skole ligger kun ca. 400 meter unna. Her bor du sentralt samtidig som det er skjermet.



Like utenfor inngangsdøren finner du tuområder hele året, enten du vil rusle ned til Mjøsa, langs elva eller ta deg en topptur som kan by på utsikt. Om vinteren er det også oppkjørte skiløyper rett i nærheten.

# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Kjeller




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Nyhusvegen 14, 2380 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 744, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 12043-25157

Referansenummer: BH1128

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

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

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

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## Del av tomannsbolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.  
Ukjent alder.  
Helbeslått pipetopp, luftehatt i metall, gradrenner, lakkerte ståltakrenner og nedløp,  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.  
Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår fra byggeåret og 1995.  
Malt ytterdør med glassfelt fra 1984.  
Terrassedør med isolerglass og en med dobbel glassramme.  
Terrasse ved stue, del med takoverbygg.  
Nyere gulv og rekkverk. Ikke besikket under.  
Rekkverkshøyde 92 cm.  
Trapp med overbygg.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etg.  
Gulv med laminat.  
Vegger med malte plater, strie og del med spalte kledning.  
Himlinger med malte takplater og mdf takpanel på bad.  
Deler er oppgradert med overflatebehandlet og noe nyetableringer i senere tid.  
Gulv med fliser og laminat.  
Vegger med puss og malte panel.  
Himlinger med malte panel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt gulv i kjeller, kun synlig betonggulv i en bod.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området.  
Boligen har elementpipe. Peisovn i kjeller.  
Elementpeis med peisinsats.  
Tilsyn utført av feier: Utført i 2018: Ingen avvik registrert på avtalen.  
Kjellergulv og vegger er kledd.  
Kjellerytterveggen er kun synlig ved vanninntak bak luke.  
Hulltaking ikke utført, kontrollen er gjennomført ved vanninntak.  
Tretrapp  
Boligen har dører med forskjellig alder og type.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom- Bad  
Eldre vaskerom/ bad med flislagt gulv og vegger med våtromstapet.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc rom bak dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

### Bad

Flislagt eldre bad, ukjent alder.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med begrenset normal brukstid.  
Veggene har fliser. Taket med malt mdf takpanel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 12 mm.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Det er ikke synlig membran i sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen bak dusjen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023, deler med gjenbrukt komponenter.  
Sporfreste og glatte fronter. Laminert benkeplate.  
Kitchen Board over kjøkkenbenk.  
Silgranitt oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer.

Det er ikke vannstoppsystem, bør installeres.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom med toalett og en eldre innredning med rustfri kum.  
Sluk i rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Nyere rør i rør plast rør til kjøkken.  
Gammelt galvanisert vannrør i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
El-skap med automatsikringer.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.  
Ingen synlig grunnmursplast/ fuktsikring av grunnmur.  
Bygningen har grunnmur i lettlinkerblokker.  
Utv. grunnmursplater utenpå grunnmuren.  
Grunnmuren er ikke synlig  
Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Galvanisert vannrør i inntak i kjeller er fra byggeåret.  
Synlige pvc rør inni huset, ukjent hva som er utvendig, i 1971 ble det mest brukt pvc/ plast rør.  
Alt tyder på at røropplegget er fra byggeåret. Del skal tidligere ha blitt skiftet utv.

Må sjekkes ytterligere om røropplegget er felles med nabo.

Enkelte deler av opplysningen ved tidligere salg er tilgjengelig på eiendomsverdi.

# Beskrivelse av eiendommen

Tidligere opplysninger fra tidligere egenerklæring: Tett avløpsrør, ble åpnet av Arnkvern. Røret hadde kollapset og har blitt skiftet ut av rørlegger.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Del av tomannsbolig

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

Noe annen rominndeling.  
Deler av kjelleren er nå innredet.  
Blindkjelleren er kjellerrom.

Brukstillatelse fra 3/3-1972 foreligger.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ikke ferdigattest.

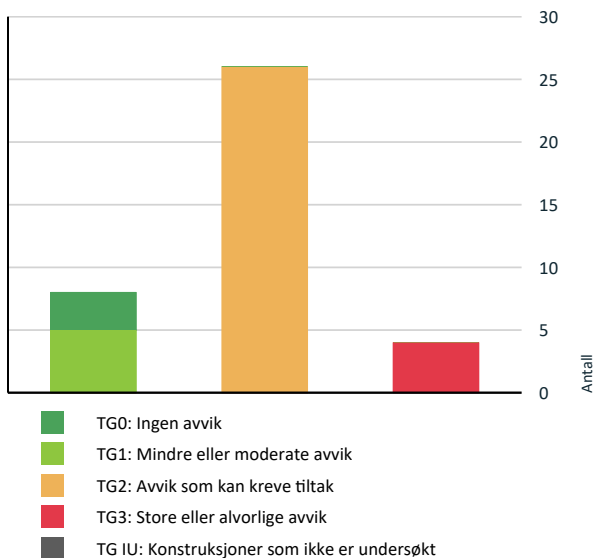
### Uthus

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

Foreligger ikke ferdigattest.  
Uthuset er plassert inn på eiendomsgrensen. Det skal ikke bygges nærmere en 1 meter fra eiendomsgrenser.

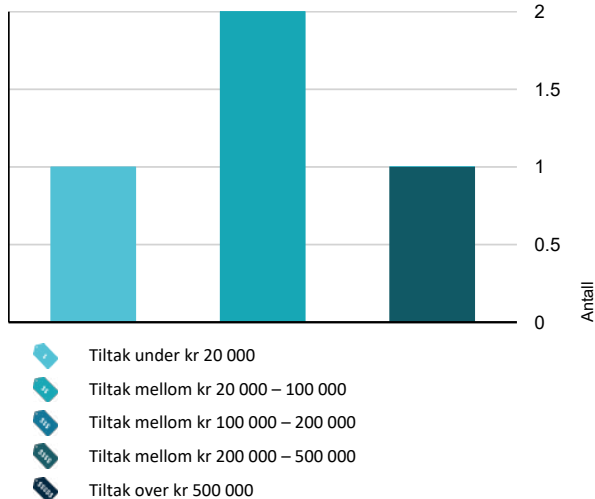
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Del av tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Målinger av planhet er foretatt som stikkprøvemålinger på forskjellige steder i etasjen, der det har vært mulig å gjennomføre målinger uten møbler, tepper m.m.  
4,5 cm avvik i stue og 5 cm avvik målt i innredet rom nord-vest i kjeller  
Kjennbare skjevheter i hele kjeller.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

Drypplekkasje og irring i rørbobling.  
Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

##### Våtrom > Kjeller > Vaskerom- Bad > Generell [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Noe mose på taket.

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

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

Slitte takbeslag. Del med avskallinger.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Steder med slitt kledning, med noe begynnende fuktskader.

Fuktmerker på kledningen, synlig på loft

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ikke luftespalter over isolasjonen ytterst ved takutstikk.

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

Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, skinner og låsemekanisme.

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

Det er avvik:

Slitte og eldre dører

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).  
Trapp uten rekkverk.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Del slitte og eldre overflater, del med mangler

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

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

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

Det er avvik:

Vedovn plassert nærmere brannmur/ pipe enn 100 mm, som er forskriftenes minstekrav.

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

Det er avvik:

Fuktmerker med saltutslag på mur.  
Fuktvariasjoner i yttervegger og gulv.

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

Må påregne noe forvitningskader i påforet treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid.

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

Det er avvik:

Eldre innerdører med bruksslitasje, de vil ha slitasje hengsler og låsemekanisme.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

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

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

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

Det er avvik:

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punkt "rom under terreng"

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

En liten sprekk innvendig i vegg ved vanninntak.  
Sprekker i mur rundt vindu.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ujevn asfalt på gårdsplassen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

Alder, eldre installasjoner.

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

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

Dør i våtsonen.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sprekk i flis ved dør.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre membran kan ha forvittringer, noe som kan medføre redusert vann tetthet og fukt skader.  
Produsenter av membraner oppgir en forventet brukstid på rundt 20 til 25 år.

## ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Matlukten blir renset i kullfilteret.

Det er ikke avtrekksvifte / ventilasjonsanlegget som forserer skal matosen.

Dette er ikke et avvik i byggeforskriften, men skal kommenteres da dette er avvik i forskrift "Tryggere bolighandel"

# Tilstandsrapport

## DEL AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Hjemmelshaver bor i boligen

**Standard**  
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg      Overbygg over trapp, ukjent årstall

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Noe mose på taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Fjerne mose.  
Mosen kan skade på taktekkingen ved frost.



Noe mose på deler av takflatene

### TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, luftehatt i metall, gradrenner, lakkerte stål takrenner og nedløp,

**Vurdering av avvik:**

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

Slitte takbeslag. Del med avskallinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:  
Nyetablering.  
Skader og mangler kan/ vil med føre lekkasje og skader.



### TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

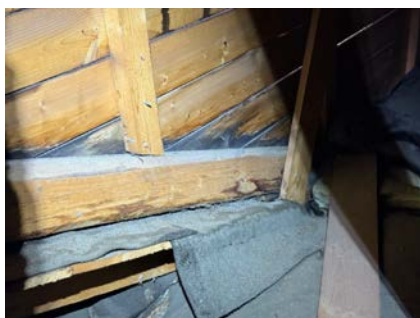
- Det er avvik:

Steder med slitt kledning, med noe begynnende fuktskader.  
Fuktmerker på kledningen, synlig på loft

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.



Bilde fra loft

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.

**Vurdering av avvik:**

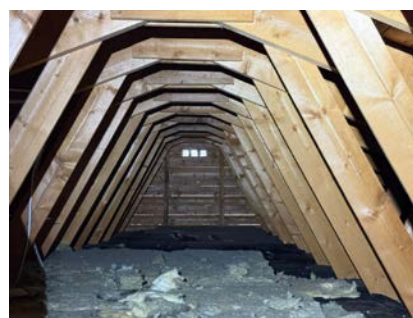
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Ikke luftespalter over isolasjonen ytterst ved takutstikk.

**Konsekvens/tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Uten luftespalter



Området over overbygget trapp er ikke besiktiget.



Nytt ventilasjonsrør fra bad

## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår fra byggeåret og 1995.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger-tettelister, skinner og låsemekanisme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noen utskiftninger.

### ! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 1984.

Terrassedør med isolerglass og en med dobbel glassramme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte og eldre dører

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne noe utskiftninger og vedlikehold.

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

Terrasse ved stue, del med takoverbygg.

Nyere gulv og rekkverk. Ikke besiktiget under.

Rekkverkshøyde 92 cm.

#### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).

Trapp uten rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens: Manglende trygt og sikkert rekkverk, kan medføre fall og skader.

Sjekkes ytterligere.



### ! TG 1 Utvendige trapper

Trapp med overbygg.



### INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

1.etg.

Gulv med laminat.

Vegger med malte plater, strie og del med spalte kledning.

Himlinger med malte takplater og mdf takpanel på bad.

Deler er oppgradert med overflatebehandlet og noe nyetableringer i senere tid.

### ! TG 2 Overflater - kjeller

Gulv med fliser og laminat.

Vegger med puss og malte panel.

Himlinger med malte panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Del slitte og eldre overflater, del med mangler

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må påregne utbedringer og oppgraderinger.

Krav til ny innvendig standard vil variere fra person til person, bør påregne utbedring.

Mindre estetisk.

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller, kun synlig betonggulv i en bod.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger av planhet er foretatt som stikkprøvemålinger på forskjellige steder i etasjen, der det har vært mulig å gjennomføre målinger uten møbler, tepper m.m.

4,5 cm avvik i stue og 5 cm avvik målt i innredet rom nord-vest i kjeller  
Kjennbare skjevheter i hele kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Utbedring av avviket må prosjekteres, kostnadsestimatet er kun for ytterligere undersøkelser og prosjektering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TC 2 Radon

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TC 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn i kjeller.

Elementpeis med peisinnstans.

Tilsyn utført av feier: Utført i 2018: Ingen avvik registrert på avtalen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovn plassert nærmere brannmur/ pipe enn 100 mm, som er forskriftenes minstekrav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko for brann og pipebrann. Sjekkes ytterligere.



## TC 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjellergulv og vegger er kledd.

Kjellerytterveggen er kun synlig ved vanninntak bak luke.

Hulltaking ikke utført, kontrollen er gjennomført ved vanninntak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker med saltutslag på mur.

Fuktvariasjoner i yttervegger og gulv.

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

Må påregne noe forvitningskader i påført treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe fukt vil det alltid være i eldre mur- og betongkonstruksjoner som ligger ned i terreng.

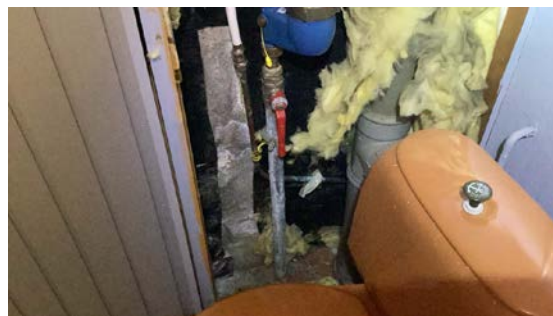
Kjellervegger og gulv må ikke kles igjen, da dette vil hindre den normale og tiltenkte fuktgjennomgangen gjennom vegger og gulv. Det er viktig med god gjennomlufting og at kjelleren holdes varm.

Vann fra takrennedløp og annet overflatevann må ledes godt bort fra bygget for å redusere risikoen for fuktskader.

Eldre bygg har ikke fuktsikring under kjellergulvet, og det vil derfor være noe fuktopptrekk fra grunnen. Fuktsikringen under gulvet er ikke mulig å utbedre eller nyetablere.

Konsekvens: Ytterligere fuktinnslag, fuktskader og dårlig innneklima om tiltak ikke utføres. Sjekkes ytterligere.

Konsekvensen av manglende utvendig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjonen, samt dårligere innneklima.



## TC 3 Innvendige trapper

Tretrapp

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk og håndløper gir ikke den støtte og sikkerhet som det er tiltenkt.

Sjekkes ytterligere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører med forskjellig alder og type.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innerdører med bruksslitasje, de vil ha slitasje hengsler og låsemekanisme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM- BAD

## ! TG 3 Generell

Eldre vaskerom/ bad med flislagt gulv og vegger med våtromstapet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### KJELLER > VASKEROM- BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc rom bak dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



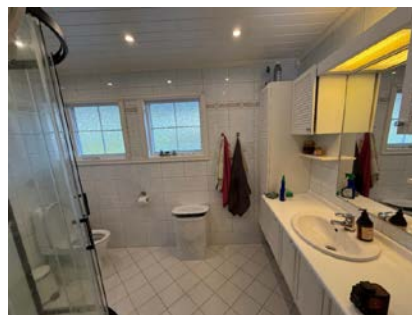
### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Flislagt eldre bad, ukjent alder.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med begrenset normal brukstid.



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket med malt mdf takpanel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Uegnede materialer/ panel må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må brukes dusjkabinett på dette badet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 12 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sprekk i flis ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Må etableres vanntett avslutning mot dør.

Fare for fuktskader hvis vann renner ut av rommet.

Sjekkes nærmere.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre membran kan ha forvittringer, noe som kan medføre redusert vanntetthet og fuktskader.

Produsenter av membraner oppgir en forventet brukstid på rundt 20 til 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Må påregne snarlig nyetablering av membran/ tettesjikt, badet er modent for oppgraderinger.

Ved feil utførelse og/ eller skader er det risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Sjekkes ytterligere.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kan oppstå fuktskader etter høy luftfuktighet.

Sjekkes ytterligere.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen bak dusjen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023, deler med gjenbrukt komponenter. Sporfreste og glatte fronter. Laminert benkeplate. Kitchen Board over kjøkkenbenk. Silgranitt oppvaskkum. Integreerte hvitevarer.

Det er ikke vannstoppsystem, bør installeres.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Matlukten blir rensert i kullfilteret.

Det er ikke avtrekksvifte / ventilasjonsanlegget som forserer skal matosen.

Det er ikke et avvik i byggeforskriften, men skal kommenteres da dette er avvik i forskrift

"Tryggere bolighandel"

Fungerer med dette avviket.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med toalett og en eldre innredning med rustfri kum. Sluk i rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

Alder, eldre installasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Må påregne oppgraderinger/ utskiftninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Nyere rør i rør plast rør til kjøkken.

Gammelt galvanisert vannrør i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Sjekkes nærmere.



Rør til kjøkken



Galvanisert vannrør i inntak.

# Tilstandsrapport



Kobbervannrør fra byggeåret

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Ved skader på røropplegg kan det oppstå fuktskader og avløpssystemet ikke vil fungere.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 2 Varmesentral

Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

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

Drypplekkasje og irring i rørkobling.

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerking på el-tilkobling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Skifte utett kobling.

Ved skader på varmtvannstanken vil boligen ikke ha varmt vann.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Fra byggeåret**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja: i eiers eie tid, ukjent tidligere historikk.**

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

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at samsvarserklæring på utført arbeid i hans eie skal innhentes.

**Ukjent tidligere historikk.**

- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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, jamfjør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eldre anlegg bør ha utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.



**TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Ingen synlig grunnmursplast/ fuktsikring av grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punkt "rom under terreng"

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Feil på dreneringen kan/vil medføre fukt i kjeller.  
Må sjekkes nærmere.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Utv. grunnmursplater utenpå grunnmuren.  
Grunnmuren er ikke synlig

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

En liten sprekk innvendig i vegg ved vanninntak.  
Sprekker i mur rundt vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sjekkes ytterligere. Konsekvens, fare for ytterligere skader.  
Sjekkes nærmere.



## TC 2 Terrenghold

Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ujevn asfalt på gårdsplassen.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kondensvann fra varmepumpe må ledes bort fra huset.

Konsekvens, fuktighet og vann mot grunnmur vil medføre fukt i

grunnmur og kjeller.

Sjekkes nærmere.

## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Galvanisert vannrør i inntak i kjeller er fra byggeåret.

Synlige pvc rør inni huset, ukjent hva som er utvendig, i 1971 ble det mest brukt pvc/ plast rør.

Alt tyder på at røropplegget er fra byggeåret. Del skal tidligere ha blitt skiftet utv.

Må sjekkes ytterligere om røropplegget er felles med nabo.

Enkelte deler av opplysningen ved tidligere salg er tilgjengelig på eiendomsverdi.

Tidligere opplysninger fra tidligere egenerklæring: Tett avløpsrør, ble åpnet av Arnkvern. Røret hadde kollapset og har blitt skiftet ut av rørlegger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Ved skader på røropplegg i bakken vil ikke vann og avløpsystemet i boligen fungere.

Sjekkes ytterligere

## Oljetank

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Bygget mellom 2001 og 2005, kilde 1881.no historiske bilder

**Standard**

Slitt garasje med skjevheter

**Vedlikehold**

Generelt med preg av manglende vedlikehold

**Beskrivelse**

Støpte punktfundamenter.

Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt.

Tretakkonstruksjoner, tekket med stålplater.

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

### Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

2010

**Kommentar**

Ca byggeår, kilde 1881.no historiske bilder

**Standard**

Enkelt bygg

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Fundamentert på Leca direkte i terreng.

Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt.

Tretakkonstruksjoner, tekket med pappshingel.

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

# 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

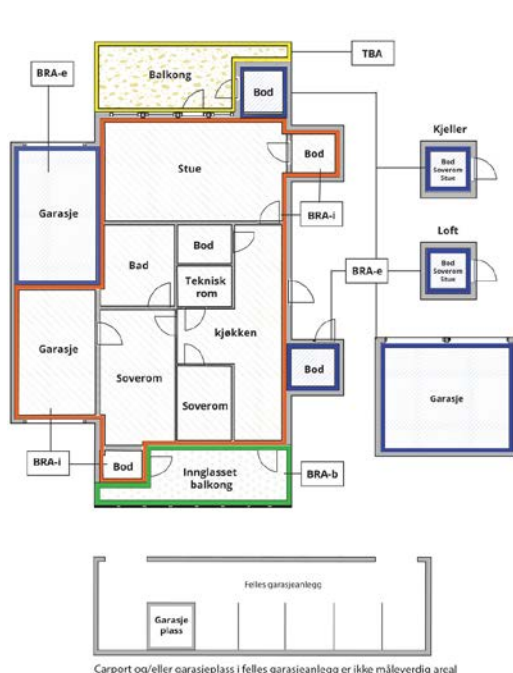
## Hva er måleverdig areal?

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	87			87	
1.etasje	69			69	53
<b>SUM</b>	<b>156</b>				<b>53</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, toalettrom, vaskerom- bad, innredet rom, bod, innredet rom 2, bod 2, lagerrom		
1.etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/kjøkken, kjellernedgang		

### Kommentar

Oppmålt bruksareal.  
TBA er terrasser

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Noe annen rominndeling.  
Deler av kjelleren er nå innredet.  
Blindkjelleren er kjellerrom.

Brukstillatelse fra 3/3-1972 foreligger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke brannskille på loft mellom boligene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyden i kjeller er under 2,2 meter, de er ligger mellom 1,99 og 2,04 meter i de innrede rommene. Takhøyden skal minst være 2,20 meter, om tilleggsdeler (boder ol.) er endret til hoveddeler (rom med varig opphold som soverom, stue og gang). Ombygget før 2011 kan takhøyder ned til 2,00 godkjennes.

Kjellervinduene er for små i henhold til dagslysflater, skal være minst 10% av gulvarealet. (gjelder rom med varig opphold som soverom ++)

Ingen godkjent rømningsvei ut fra kjeller. Hver etasje med rom for varig opphold skal ha rømningsvei direkte ut fra etasjen via dør eller vindu. Rømningsvei gjennom vindu i kjeller som brukes til soverom; her skal vinduene ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden. Høyde + bredde skal minimum være 150 cm, vindu skal ikke være plassert høyere en 100 cm fra gulv.

## Garasje

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

#### Kommentar

Oppmålt bruksareal.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Foreligger ikke ferdigattest.

*Kommentar:*

#### Uthus

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Foreligger ikke ferdigattest.

Uthuset er plassert inn på eiendomsgrensen. Det skal ikke bygges nærmere en 1 meter fra eiendomsgrenser.

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Del av tomannsbolig</b>	136	47
<b>Garasje</b>	0	18
<b>Uthus</b>	0	13

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Jostein Engh	Takstingeniør
	Rune Sørheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	744	70		0	514.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nyhusvegen 14

### Hjemmelshaver

Sørheim Rune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.  
Innkjøring til eiendommen over naboeiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Ja  
Kommuneplan: Ja.

### Om tomten

Hageanlegg med plen og variert beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

13.12.1988 ERKLÆRING/AVTALE. RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:744 BNR:70 Vegrett over denne eid.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025	Ordrebekreftelse utsendt ved bestilling	Gjennomgått		Nei
Eier	27.10.2025	Eiere ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.08.1972		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.09.1970	Hustegninger fra 1970. Tegninger av bod og takoverbygg fra kommunen, de tegningene er ikke datert.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	29.10.2025	Endringer i tekst på kjøkken

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BH1128>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# 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

Rune Kolden Sørheim

---

## Boligen

Nyhusvegen 14  
2380 Brumunddal

3411-744/70/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprek i fliser på bad også har jeg skiftet ut tak på bad grunnet råteskader.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Brumunddal Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Spotter i tak

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Himling tak

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Ja

Skjeve gulv stue og kjøkken

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

♦ 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?

♦ **Ja**

Fanget en mus på loftet. Har ikke merket noe mus etter det.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Grumsette vann etter at de hadde noe gravarbeider lenger ned i veien i forbindelse med rørarbeid i 2022. Inntaksventilen måtte skifes grunnet det.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Ringsaker Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** SKIFTET REDUKSJONSVENTIL / Stoppekran inntak vann

---

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?:** 2023

**Firmanavn:** Envatec AS

**Beskrivelse av arbeidet:** VVS Arbeid: Tilkobling av rør kjøkken



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Envatec

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering  
VVB

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Envatec

**Beskrivelse av arbeidet:** Montasje av ny utekran

---

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, badersvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?: 2025

**Firmanavn:** Brumunddal Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Egen kurs til komfyr og gjennomgang av resten på kjøkkenet og Stue

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Brumunddal Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Spotter i tak på badet

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** Brumunddal Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av nye spotter soverom



---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget ny terrasse

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøkken i 2023  
/2024

---

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. 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## 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.

# Nabolagsprofil

Nyhusvegen 14 - Nabolaget Vesselbakken/Kvernengen - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Mørkved skole Linje 637, 641	3 min 0.3 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	4 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	1 t

## Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.) 318 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 32 klasser	7 min 4.6 km
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	10 min 6.1 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	8 min 4.9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	13 min 11.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

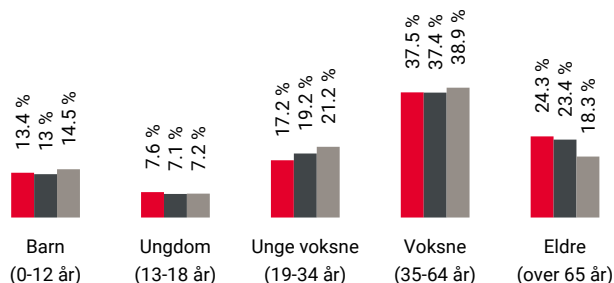
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fredheimvegen barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km
Buttekvern barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 2.4 km
Vesleparken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 4.2 km

## Dagligvare

Kiwi Mørkvedvegen PostNord	20 min 1.8 km
Coop Extra Brumunddal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	20 min 1.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



### Gateparkering

Lett 90/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

⊕ Mørkved skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⊕ Nerkvernstranda	22 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.9 km	
🚴 Treningskompaniet Brumundal	19 min	🚶
🚴 Fønix Treningssenter	4 min	🚗

## Boligmasse

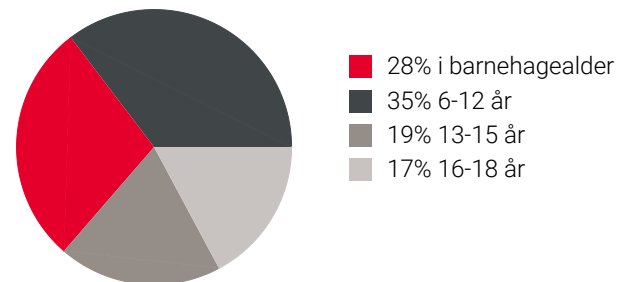


- 80% enebolig
- 9% rekkehus
- 1% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

📍 Mølla	6 min	🚗
📍 Apotek 1 Brumunddal	6 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

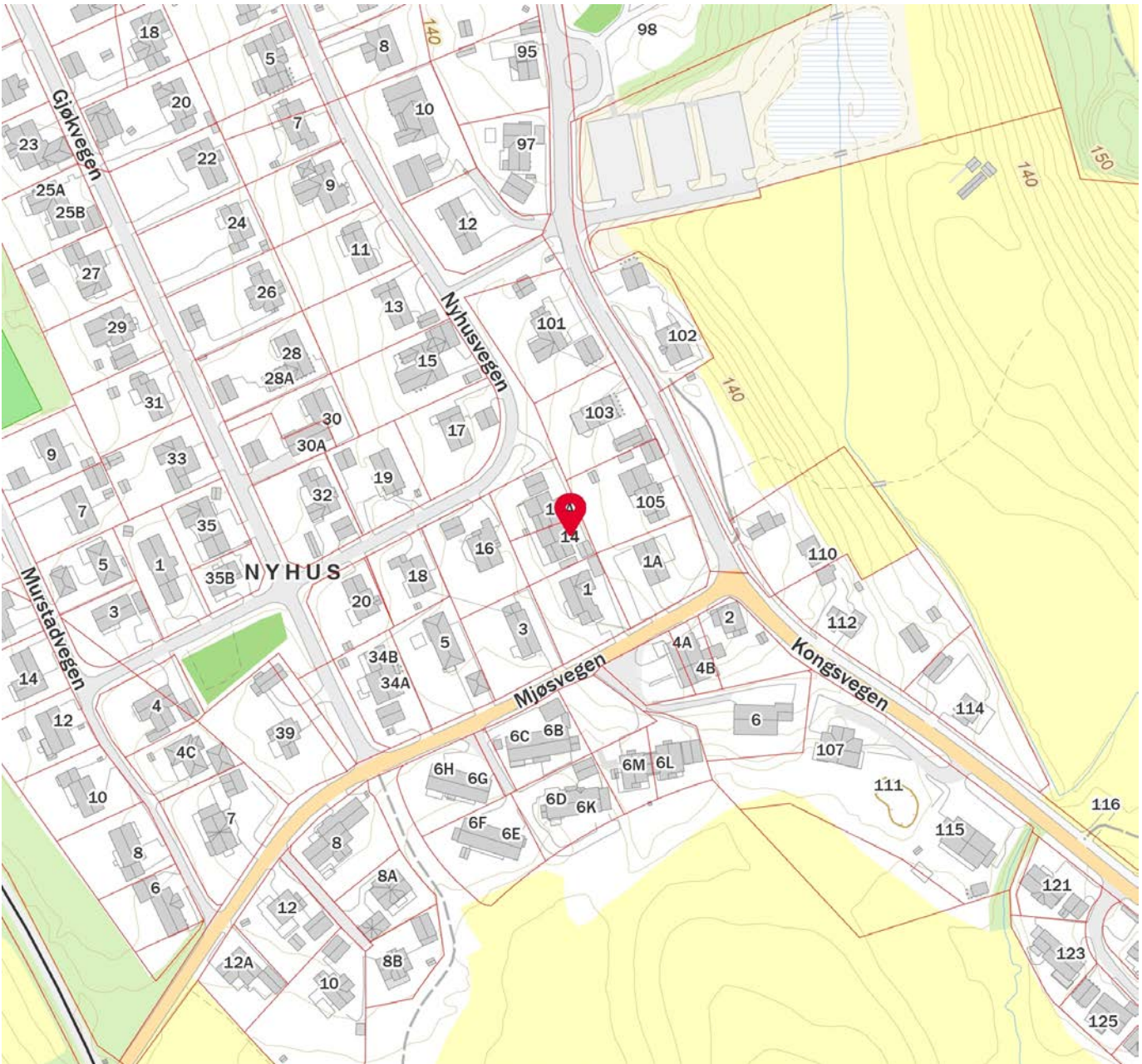
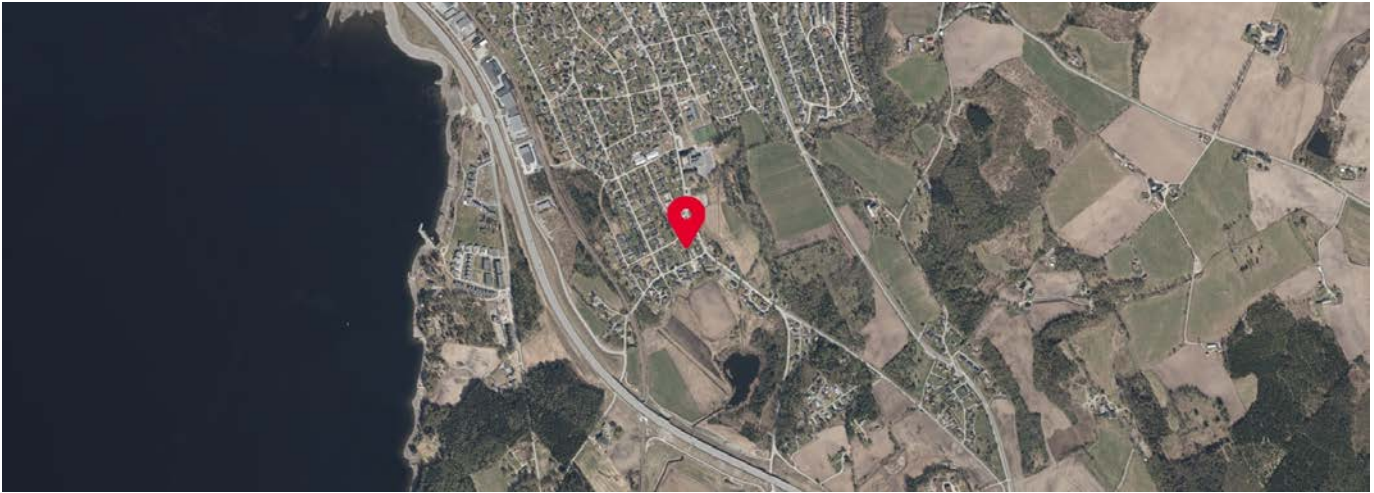


0% 44%

- Vesselbakken/Kvernengen
- Brumunddal
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

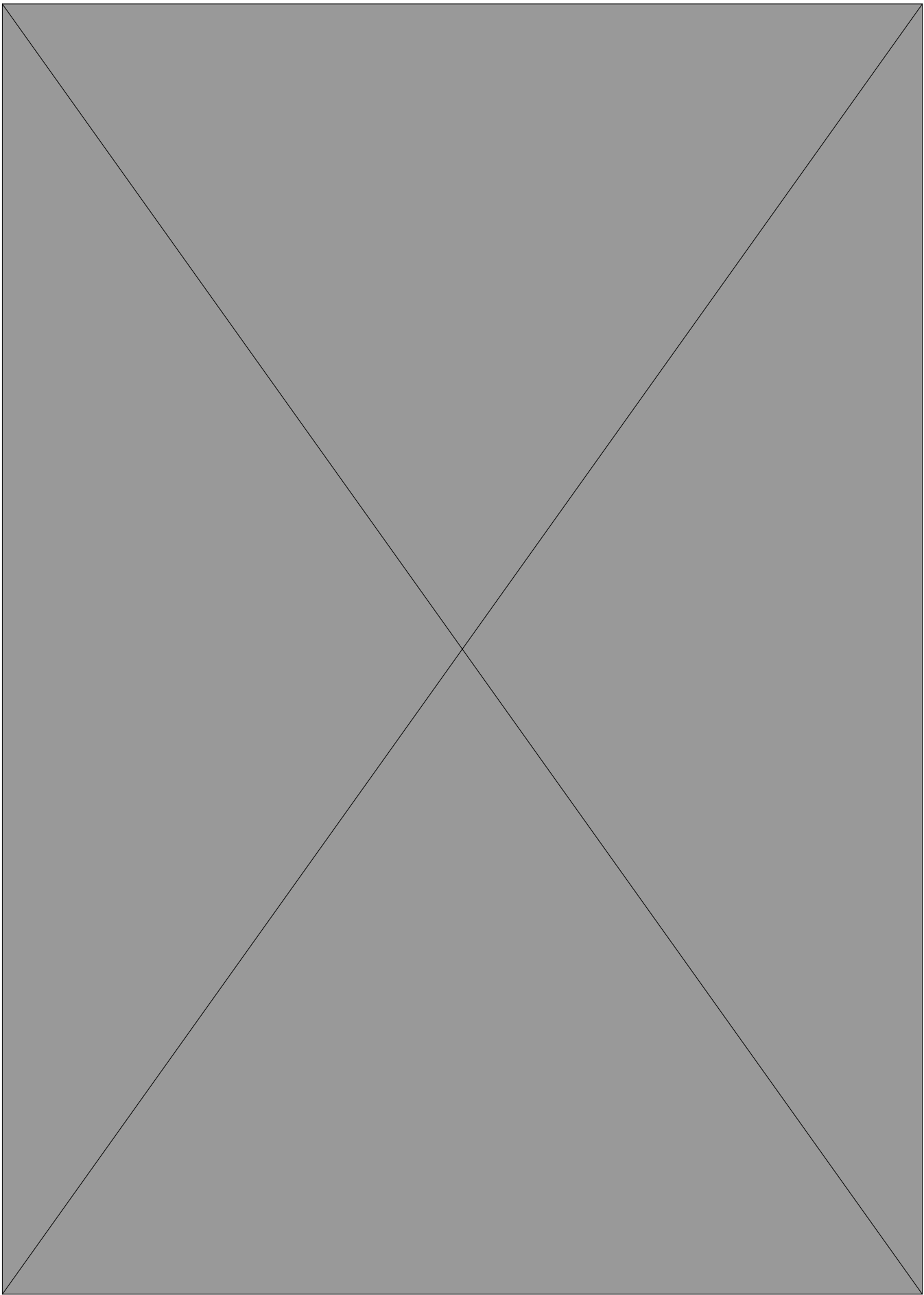
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.


**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.





# 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:** Nyhusvegen 14  
2380 BRUMUNDDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kjetil Gustavsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre