



aktiv.

Nordåsvegen 185, 2387 BRUMUNDDAL

Innholdsrik enebolig bare 2 km fra sentrum. Vestvendt tomt. 2 bad + vaskerom.



Eiendomsmegler

Thomas Granberg

Mobil 913 05 873

E-post thomas.granberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Selger: John Pedersen
Kristin Prestmo Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 218/252 kvm
Tomtstr.: 1315 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 694, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1214250116

Innholdsrik enebolig bare 2 km fra sentrum. Vestvendt tomt. 2 bad + vaskerom.

Eiendommen ligger vestvendt til 2 km fra sentrum. Terrasse og hage er orientert mot vest, så godt med kveldssol på eiendommen. Flott utsikt over foranliggende landskap og bebyggelse. Mjøsgrimit.

Eneboligen er oppsatt i 1950. Tilbygget over to plan i 1975. Badet i underetasjen er ifra 2005. Badet i 1. etasje er ifra 2010. Kjøkkeninnredning fra ca 2010.

Barnevennlig beliggenhet med gang- og sykkelsti forbi eiendommen. Kort avstand til Sveum idrettsanlegg, og fine turmuligheter i området med bl.a. Høsbjørmarka. Fra eiendommen er det ca 5,5 km til Nybygda Idrettsanlegg med fine oppkjørte skiløyper og videre løypeforbindelse innover Hedmarksvidda.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m²

1. etasje

BRA-i: 131 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasseareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1315 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt i vesthelling. Hage med plen, og enkelte prydbusker.

Det er en ubebygget boligtomt på baksiden av eiendommen, som ikke er med i salget.

Samme eier som Nordåsvegen 185. Mulighet for fremtidig bebyggelse.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger vestvendt til 2 km fra sentrum. Terrasse og hage er orientert mot vest, så godt med kveldssol på eiendommen. Flott utsikt over foranliggende landskap og bebyggelse. Mjøsglimt. Barnevennlig beliggenhet med gang- og sykkelsti forbi eiendommen. Kort avstand til Sveum idrettsanlegg, og fine turmuligheter i området med bl.a. Høsbjørmarka. Fra eiendommen er det ca 5,5 km til Nybygda Idrettsanlegg med fine oppkjørte skiløyper og videre løypeforbindelse innover Hedmarksvidda.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstgruppen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i støpt gulv på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur i betong med plater av treull og sement innvendig. Støpt ringmur med kryperom. Yttervegger i trekonstruksjoner. Taket er tekket med shingel. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Noen løse shingeltunger. Observert en kul på takoverflaten. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Frostsprengte nedløp.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot

grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Nyere kledning er lagt utenpå gammel. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Takkonstruksjon/loft: Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra delvis gangbart gulv og lyst med lommelykt. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Synlig misfarging. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Vepsebol registrert på loft. Ujevn isolering på loft.

- Vinduer: Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelisten var harde/slitt. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

- Dører: Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCBholdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendige overflater: Knirk i gulv enkelte steder.

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

- Rom under terreng: Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Kryp kjeller: Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Deler av kryp kjeller ble besiktiget via inspeksjonsluke da det ikke var sikker tilkomst

fra luke. Deler av krypkjeller har ingen inspeksjonsmulighet. Klima i krypekjellere kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Sopp og råteskade i krypekjeller/kjeller vil kunne belaste inneklimate negativt. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av

byggningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i kryperom skyldes ofte lange perioder med høy fuktighet i kombinasjon med temperatur. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet og fare for soppvekst. Klima i krypekjellere kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Bad, 1. etasje, overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Bad, underetasje, overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Bad, underetasje, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Bad, underetasje, ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

- Teknisk installasjoner, vannledninger: Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne byggningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tekniske installasjoner, avløpsrør: et tas spesifikt forbehold om at deler av byggningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberedere er normalt plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt.

- El-anlegg: Se takstrapport.

- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Grunnmur og fundamenter: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Terrengforhold: Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

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

- Utvendige trapper: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Slitasje på trapp. Råteskader i trapp. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Tomteforhold: Forstøtningsmur: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren.
- 1. etasje, bad. Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Vanskelig tilkomst til sluk for rengjøring. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Området bak dusjkabinett var ikke tilgjengelig for

inspeksjon på befaringsdagen, overflater og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

- Underetasje, bad. Sluk, membran og tetteskjikt: Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

- Underetasje: Vaskerom. Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Det er blant annet avvik på membran og ventilasjon. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tetteskjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Selgers svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Totalrenovert bad og toalett i 2.etg utført av firma. Noe senere nytt bad fra grunnen av i kjeller. Fliser på vaskeromvar egeninnsats. Vet ikke hvem som har utført arbeidet. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Selgers svar: Ja. Badene ble totalrenovert med alle lag. De husker ikke navn på firmaet. Er arbeidet byggemeldt? Selgers svar: Kjenner ikke detaljene her, siden boligen er arvet. Arbeidet ble satt ut til entreprenør, så de vil tro alt er forskriftsmessig meldt inn.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Selgers svar: Ja, kun av faglært. Det ble gravet inn ny vannledning til kommune istedenfor brønn. Nye rør ifm nytt kjøkken og bad. Kjenner ikke detaljer. Vet ikke hvem som gjorde arbeidet.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Selgers svar: Grunnet gravearbeider ifm utbygging lenger opp i åsa, kom det vann rennende ned mot huset som kom inntil husveggen og førte til fukt i kjeller. Etter dette ble kjelleren profesjonelt tørket og totalrenovert av entreprenør. Det ble i tillegg gravet ny drenering og gjort preventive tiltak i terrenget. Husker ikke årstall, kanskje 2005.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Selgers svar: Garasje fikk sprekk i vegg etter styrtregn/flom i Brumunddal i ca 2019. Fortsatt funksjonell med kosmetiske utbedringsbehov.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger. Egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av arvingene. Utfyller har ikke bebodd eiendommen siden barndommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Underetasje: Entrè, gang, stue, bad, vaskerom, hobbyrom* og 2 boder.

1. etasje: Bad, kjøkken, stue, toalettrom og 3 soverom.

*Dette rommet er inntegnet på tegningene som hobbyrom. Rommet er ikke meldt bruksendret til soverom, og er derfor ikke godkjent til varig opphold(boligens hoveddel).

Standard

Eneboligen er oppsatt i 1950. Tilbygget over to plan i 1975. Standarden er normal god på innredninger, overflater og utsyr. I 2005 ble det meste av underetasjen og gjennombygd.

Badet i 1. etasje er ifra 2010, med fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Arvingene opplyser at dusjkabinettet er påkoblet vann og avløp, men at strømme er frakoblet, og at de er ukjent med tilstanden på dusjkabinettet.

Badet i underetasjen er ifra 2005 med fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv.

Kjøkken med innredning fra ca 2010 i laminerte skrog. Profilerte fronter. Glassfelt i enkelte overskap. Benkeplate i stein. Glassplater over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Parkett, fliser, belegg, teppe.

Vegger: Fliser, malte plater, panelplater, panel og murt forblending.

Himlinger: Himlingsplater og panel.

Ny takshingel ble også lagt på huset i ca 2010. Montert varmpumpe fra 2024.

El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Innbo og løsøre

Alt av møbler, unntatt skapet i peisestue og spisestua oppe kan medfølge etter egen avtale med selger i etterkant. Robotklipper medfølger ikke i salget. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Alt av hvitevarer kjøkkenet medfølger i salget.

Parkering

I egen garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisenummer

7237105

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007, med mindre pålegg om utbedringer, som selger vil utbedre til overtakelsen. 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 2027.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

Strøm, ved og varmepumpe. Varmekabler i gulvene på badene. Mulighet for vedfyring i stue i underetasjen. Boligen har tidligere hatt oljefyring. Men utvendig oljetank er gravet opp og fjernet.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 27 392

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 7 677

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 875 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 500 000

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 694, bruksnummer 13 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

06.09.1993 - Dokumentnr: 11213 - Avtale om overenskomst

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Rettighetshaver RINGSAKER KOMMUNE

Best. om kommunens vann/- og kloakkledninger med tilhørende kummer som ligger over eiendommen, og med bl.a. byggerestriksjoner til huseier om at bebyggelse ikke kan oppføres nærmere grøftens senterlinje enn 2,5 m. Med flere bestemmelser.

Kopi av avtalene kan fåes ved å kontakte megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg/nybygg fra 1977. Det er i denne anmerket følgende mangler som antas utbedret:

- Kjellerstue, hobbyrom, dusj og wc i underetasje ikke ferdig.
- Ventilasjonsskanaler fra bad og wc i 1. etasje føres over tak.
- Ventilasjonsrister i gavl.
- Fasademur på underetasje, vegg.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmasse.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse stemmer i hovedsak med dagens bruk, men det er registrert følgende avvik:

Underetasje:

- I byggetegninger er et innredet soverom definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).
- Garderobe på tegning er i dag omgjort til bod.

1. etasje:

- Ett soverom har skiftet plass med wc-rom og bad. Ellers stemmer det med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Kommunens offentlige vann- og avløpsledninger går over tomta, nederste del mott Nordåsvegen, iflg. kommunens kart.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen areal nærmest Nordåsvegen omfattes av reguleringsplan med navn Fylkesvegen 52 Sørumsvegen-Hovderampa fra 23.11.2016. Reguleringsformål for eiendommen er LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, midlertidig bygge- og anleggsområde(utgått) og annen veggrunn/grøntareal. Nederst på tomta grenser eiendommen til veg og gang- og sykkelsti. Eiendommen omfattes av kommuneplan for kommunens arealdel 2022-2066, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse(nåværende) og gul støysone. I kommuneplankartet så grenser eiendommen til bolig mot nord og øst, bolig, veg og gang- og sykkelsti mot vest, og Inf-område mot sør. Ny kommuneplan under arbeid, med navn Kommuneplanens arealdel 2024-2040. Det ligger en ubebygget boligtomt på baksiden(retning sørøst) av eiendommen, som ikke er med i salget. Samme eier som Nordåsvegen 185. Mulighet for fremtidig bebyggelse. Denne eiendommen har vegrett over naboens eiendom, Nordåsvegen 187.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (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))

83 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 550 (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 83 850

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har således ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven med vedlegg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra bygningskyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25.500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 13.445,-). 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682

Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

12.09.2025









































Fasade



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordåsvegen 185, 2387 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 694, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 21840-2265

Referansenummer: TG1429

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingeniør: Petter Wangen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstgruppen AS

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

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

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

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

Bestilling@takstgruppen.as

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



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet langs Nordåsvegen i Brumunddal, Her er det kort veg til skoler, barnehager, Sveum idrettsanlegg samt til flotte tuområdene i Høsbjørmarka. Kort også til Nybygda og Vollkoia med preparerte skiløyper vinterstid. Ned til sentrum er det ca. 2,5 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med shingel. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med blyglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Tretrapper.

Terrasse mot sør/vest:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbyggd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser. Belegg. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av:

Fliser. Malte plater. Panelplater. Panel. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur i betong med plater av treull og sement innvendig. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Støpt ringmur med kryperom. Jordgulv. Deler av konstruksjon har ukjent oppbygning. Trapp i trekonstruksjon. Formpressede dører. Tredører. Glassfelt i enkelte dører. Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen:

3

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater.

Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Bad i underetasje:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Vaskerom i underetasje:

Fliser på gulv. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Plasts luk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Glassfelt i enkelte overskap. Benkeplate i stein/kompositt. Glassplater over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Mikro. Vinskap.

Plass til frittstående:

Kjøleskap.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.
Murt grunnmur. Murt støttemur.

Eiet tomt på 1 315,70 m² som er opparbeidet med plen og
beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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

- Hobbyrom på tegning har blitt brukt som soverom.
- Garderobe på tegning er i dag omgjort til bod.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.

1. etasje:

- Ett soverom er skiftet plass med wc rom og bad. Ellers stemmer det med dagens bruk.

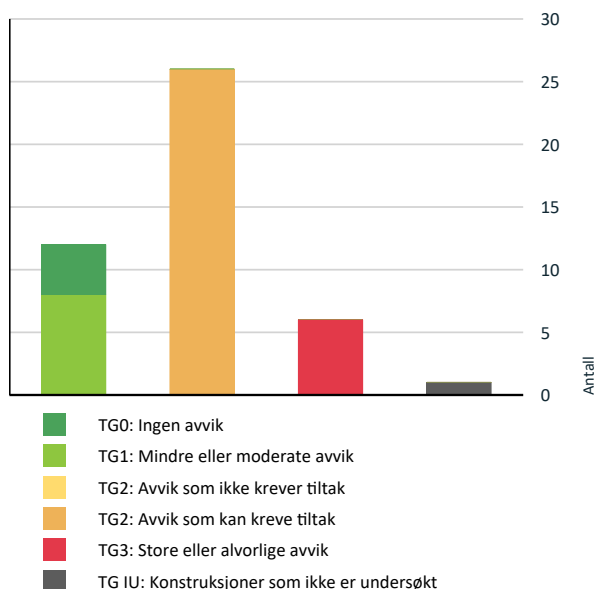
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygningen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

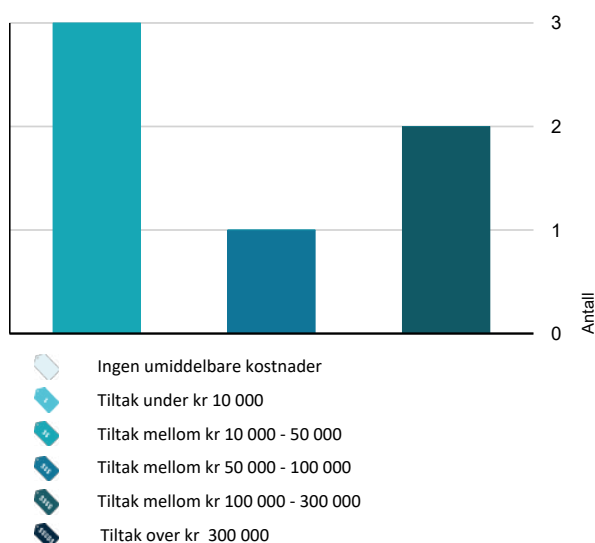
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

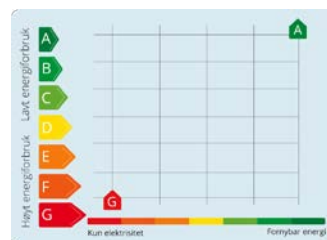
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar

Ca. byggeår på opprinnelig del ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer, i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Boligen er ca. 75 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til bygningen og de tekniske installasjonene i bygningen. Vedlikehold er typisk arbeider som kreves for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten. Det anbefales å bruke fagpersoner til arbeid på boligen. Det er anbefalt vedlikehold på flere bygningsdeler i denne rapporten, se info på hver enkelt bygningsdel.

Eksempler på vedlikeholdsarbeid:

- Oppussing av overflater og bytte av innredning
- Bytte ett eller noen få vinduer med samme størrelse, type og utseende
- Bytte ut med lik takstein, takshingel eller takplater
- Male yttervegger
- Bytte ut all ytterkledning med lik ytterkledning
- Utskifting av armaturer

Tilbygg / modernisering

1975	Utført av firma.	Boligen ble tilbygd over to plan.
2005	Utført av firma.	Ca. år revet ut det meste i underetasje og gjennombygd etter vanninntrenging.
2010	Utført av firma.	Ca. år pusset opp bad i 1. etasje.
2010	Utført av firma.	Ca. år pusset opp kjøkken.
2010	Utført av firma.	Ca. år lagt på ny takshingel på boligen.
2024	Utført av firma.	Montert varmepumpe.
(Opplysninger over er gitt av selger)		

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel. Takteking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker, det var regnvær og glatt tak på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Noen løse shingeltunger. Observert en kul på takoverflaten. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold og utbedringer. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Det er observert en kul på takoverflaten. Anbefaler og undersøke dette nærmere.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Punktet må sees i sammenheng med takteking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Frostsprenge nedløp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Nyere kledning er lagt utenpå gammel. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende eller begrenset lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Etterisolering av yttervegger er ett av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør være et ledd i en samlet plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan komme som et resultat av andre utbedringsarbeider som likevel skal utføres på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer eller innvendige rehabiliteringsarbeider. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.



Sjekk av lufting.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra delvis gangbart gulv og lyst med lommelykt. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Synlig misfarging. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Vepsebol registrert på loft. Ujevn isolering på loft. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende eller begrenset lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Misfarging på undertak.



Ujevn isolering enkelte steder.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Spiker gjennom undertak enkelte steder.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med blyglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1976 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1974, 1975 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører bærer preg av slitasje. Bygningdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.

Tilstandsrapport



Terrassedør subber i terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør/vest:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for vedlikehold og utbedring.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Behov for vedlikehold og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utskiftning av trappetrinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte observert i trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:

Tilstandsrapport

Parkett. Fliser. Belegg. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av:
Fliser. Malte plater. Panelplater. Panel. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.



Skade på belegg inntill vegg.



Mangler fuge rundt enkelte fliser på bod i underetasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For og utbedre helningsavviket så må etasjeskille 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. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



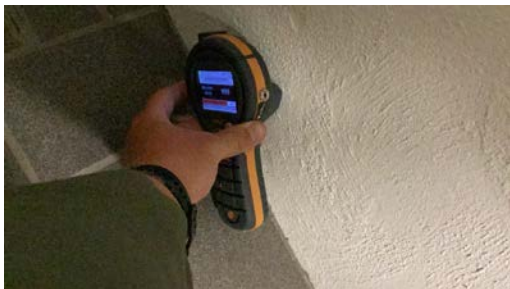
Helningsavvik ble målt til 21 mm innenfor 2 meter på soverom i 1. etasje.

TG 2 Radon

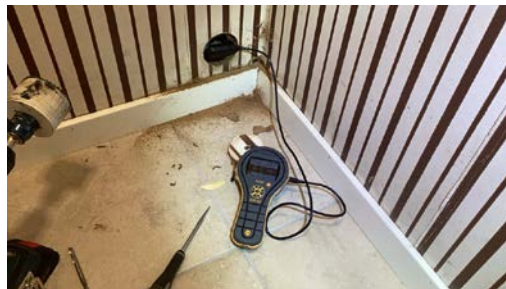
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser sammen med overvåkning av konstruksjon for å følge med på evt. utvikling. Deretter kan man bestemme hvilken konkrete tiltak som bør gjøres. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.

TG 2 Kryp Kjeller

Støpt ringmur med kryperom. Jordgulv. Deler av konstruksjon har ukjent oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Deler av krypkjeller ble besikttet via inspeksjonsluke da det ikke var sikker tilkomst fra luke. Deler av krypkjeller har ingen inspeksjonsmulighet. Klima i krypkjeller kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypkjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Sopp og råteskade i krypkjeller/kjeller vil kunne belaste innneklima negativt. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i kryperom skyldes ofte lange perioder med høy fuktighet i kombinasjon med temperatur. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet og fare for soppvekst. Klima i krypkjeller kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypkjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se byggeforskrift 521.203.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt i trevirke.



Råte observert på trevirke.



Misfarging på mur.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Formpressede dører. Tredører. Glassfelt i enkelte dører.



Ett dørbled til ett soverom tar litt i terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Vanskelig tilkomst til sluk for rengjøring. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Området bak dusjkabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, overflater og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av membran i våtsoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Begrenset tilgang til sluk for inspeksjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.



Det var ikke mulig å teste vifte som beskrevet med papirark i NS3600 på befaringen pga. viftens utforming.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15> for hvordan våtrom skal bygges i dag.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Deler av våtsoner har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av membran i våtsoner rundt vask.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke membran ved våtsoner rundt vask.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsluke der det erfaringsmessig forekommer skade. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Fliser på gulv. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Det er blant annet avvik på membran og ventilasjon. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk. For at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk, må hele våtrommet oppgraderes. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Manglende fliser under varmtvannstank.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner på alle fire vegger i våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Glassfelt i enkelte overskap. Benkeplate i stein/kompositt. Glassplater over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Mikro. Vinskap.

Plass til frittstående:
Kjøleskap.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Skapdør over ventilator må justeres litt.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Vannmåler og stoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Stakeluke på bod i underetasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere er normalt plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank på vaskerom i underetasje.



Sjekk av støpsel.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på:

- Bad i 1. etasje.
- Hele underetajsen unntatt bod og vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Nei

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.

1950 Boligen er arvet og har ikke førstehåndskunnskap om det som er gjort på det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.

<https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Tilstandsrapport



Sikringsskap på bod i underetasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

Selgers opplysning:

Brannslukningsapparat blir skiftet før salg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Selgers opplysning:

Det er usikkert hva som ble gjort med drenering i sammenheng med arbeid i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Fuksamling under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gammel fuksamling er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Konsekvensen av påviste avvik kan være fuktskader. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Grunnmursplast mangler avslutningslist enkelte steder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 3 Forstøtningsmurer

Murt støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av rekkverk, høyere kostnader må påregnes om mur skal rettet opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1 315,70 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen, dette kan føre til fuktskade i boligen. Det bør etableres fall eller ledegrøft vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1977

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

Selgers opplysning:

I ca. 2005 rant det vann igjennom garasjen, dette var i forbindelse med noe arbeid som foregikk lengre opp i terrenget som gjorde at bekken skiftet retning, det er ikke utført noe arbeid med garasjen i forbindelse med dette.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Taktekking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Treporter/dører.

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

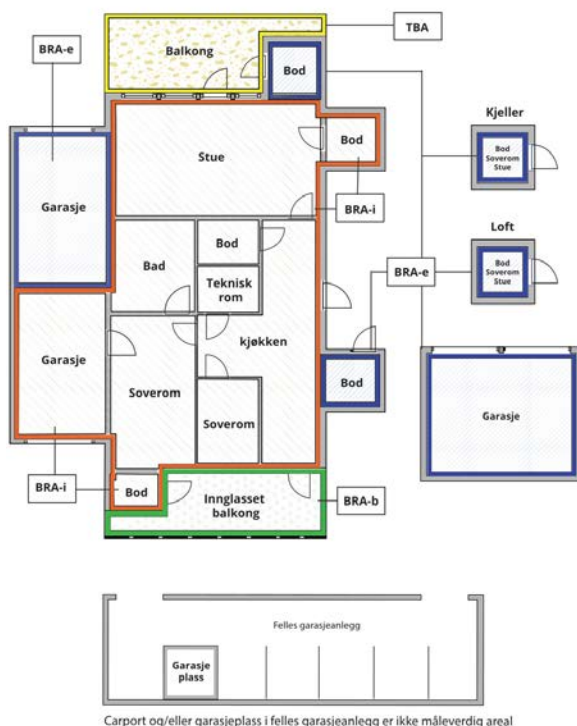
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	131			131	27
Underetasje	87			87	
SUM	218				27
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom 1, Stue, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Bad, Bod 1, Bod 2, Vaskerom, Soverom, Entré, Gang, Stue		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

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

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,23 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

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

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

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

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse i 1. etasje mot sør/vest: 27 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Underetasje:

- Hobbyrom på tegning har blitt brukt som soverom.

- Garderobe på tegning er i dag omgjort til bod.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.

1. etasje:

- Ett soverom er skiftet plass med wc rom og bad. Ellers stemmer det med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygningen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	201	17
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Petter Wangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	694	13	0	0	1315.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordåsvegen 185

Hjemmelshaver

Pedersen Joar

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

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

1950/3353-2/11

12.12.1950

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:694 BNR:11

Bestemmelse om veg

1950/3382-1/11

14.12.1950

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:694 BNR:12

Bestemmelse om veg

1993/11213-1/11

06.09.1993

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Rettighetshaver RINGSAKER KOMMUNE

Med flere bestemmelser

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026

Støysone

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

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1>) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Det var ikke mulig å fysisk kontrollere for eventuelle vekster av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	03.09.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggesgodkjente tegninger bolig.		Datert: Mai-76.	Gjennomgått		Nei
Byggesgodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Midlertidig brukstillatelse.	02.05.1978		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	01.09.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	20.08.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.	02.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Forutsetninger

Det tas spesifikt forbehold om at selger ikke har bebodd eiendommen de siste årene da denne er a Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250116	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Prestmo Pedersen	John Pedersen
Gateadresse	
Nordåsvegen 185	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2387
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Joar Pedersen
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	7237105

Document reference: 1214250116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert bad og toalett i 2.etg utført av firma. Noe senere nytt bad fra grunnen av i kjeller. Fliser på vaskerom var egeninnsats.
Arbeid utført av	Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badene ble totalrenovert med alle lag. Jeg husker ikke navn på firmaet.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke detaljene her, siden boligen er arvet. Arbeidet ble satt ut til entreprenør, så jeg vil tro alt er forskriftsmessig meldt inn.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble gravet inn ny vannledning til kommune istedenfor brønn. Nye rør ifm nytt kjøkken og bad. Kjenner ikke detaljer.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Grunnet gravearbeid ifm utbygging lenger opp i åsa, kom det vann rennende ned mot huset som kom inntil husveggen og førte til fukt i kjeller. Etter dette ble kjelleren profesjonelt tørket og totalrenovert av entreprenør. Det ble i tillegg gravet ny drenering og gjort preventive tiltak i terrenget. Husker ikke årstall, kanskje 2005.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garasje fikk sprekk i vegg etter styrtregn/flom i Brumunddal i ca 2019. Fortsatt funksjonell med kosmetiske utbedringsbehov.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214250116

Tilleggskommentar

Eiendom i dødsbo. Selgere bodde i boligen i hhv 1976-1995 og 1982-2001.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1214250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Pedersen	bbc740ea273b8bdbdc0e fb411dd4d30e02469c2e	27.08.2025 20:37:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Pedersen	4a31d1fa4797d12ba8f449 595bbf7b9003934a86	28.08.2025 01:15:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214250116

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

Nabolagsprofil

Nordåsvegen 185 - Nabolaget Svestad/Gåskvern - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Myhres plass Linje 635, 645	4 min 0.3 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	5 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Fagerlund skole (1-7 kl.) 530 elever, 42 klasser	5 min 2.8 km
Hempa skole (1-7 kl.) 127 elever, 9 klasser	6 min 3.7 km
Mørkved skole (1-7 kl.) 318 elever, 24 klasser	7 min 3.7 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 32 klasser	5 min 2.9 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	5 min 2.8 km
Hamar katedralskole 1300 elever	17 min 14.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

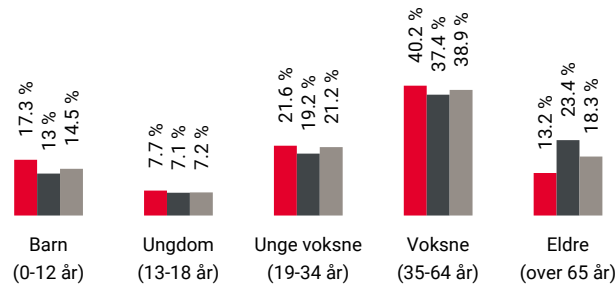
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svestad/Gåskvern	827	363
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øverkvern Fus barnehage (0-5 år) 150 barn	19 min 1.7 km
Buttekvern barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 2 km
Tunet barnehage (1-5 år) 12 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Nordåsvegen	20 min
Eurospar Brumunddal Post i butikk, PostNord	3 min 2.1 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. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



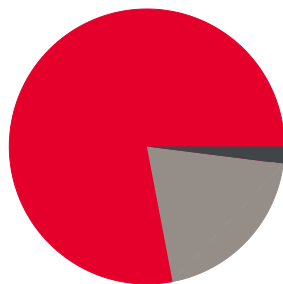
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

⚽	Fagerlundhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	5 min 🚗 2.8 km
⚽	Sveum Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	5 min 🚗 2.9 km
🚴	Treningskompaniet Brumundal	4 min 🚗
🚴	Fønix Treningssenter	5 min 🚗

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 2% blokk
■ 20% annet

Varer/Tjenester



Mølla

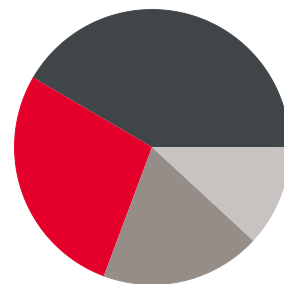
3 min 🚗



Apotek 1 Brumunddal

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



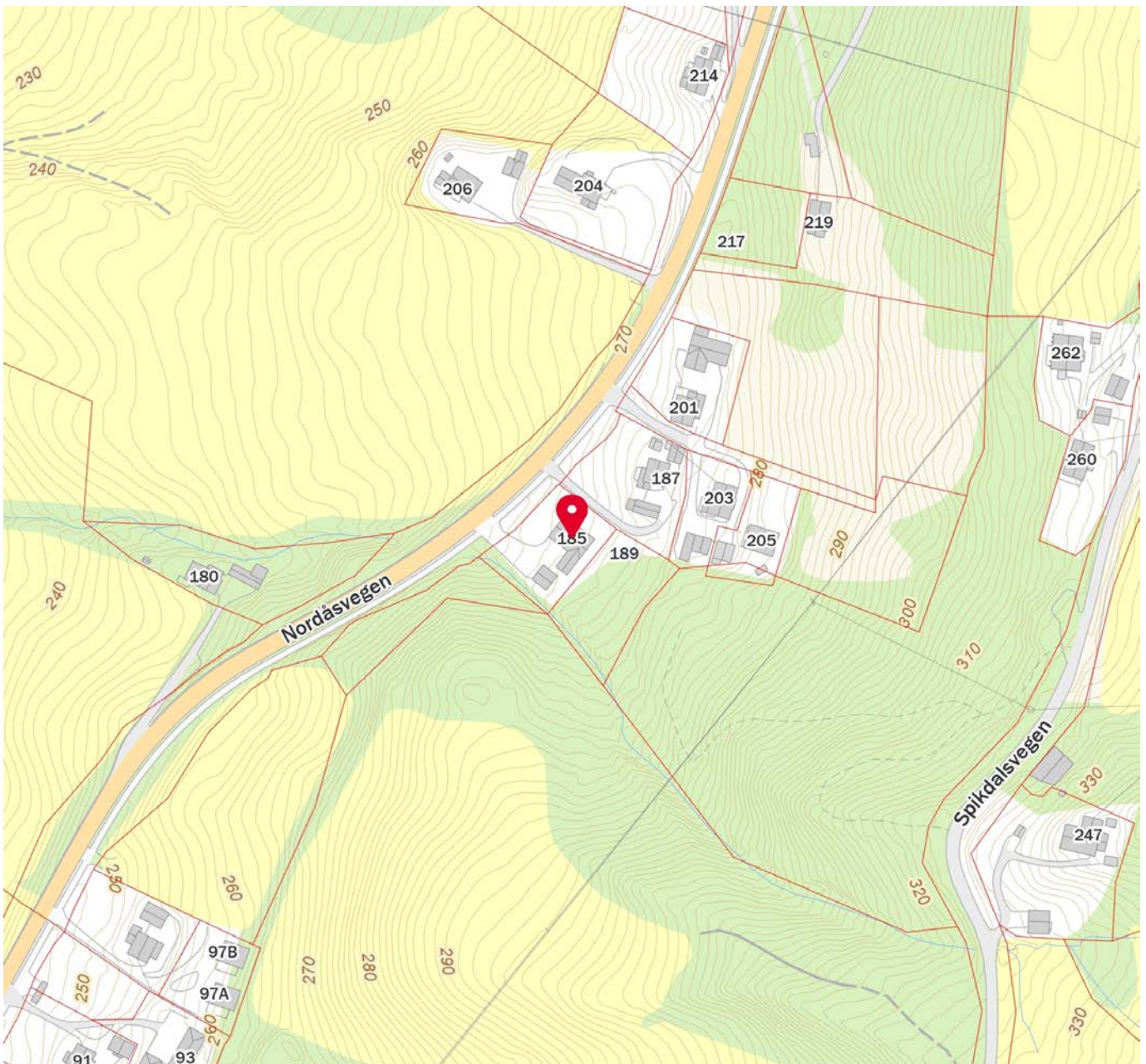
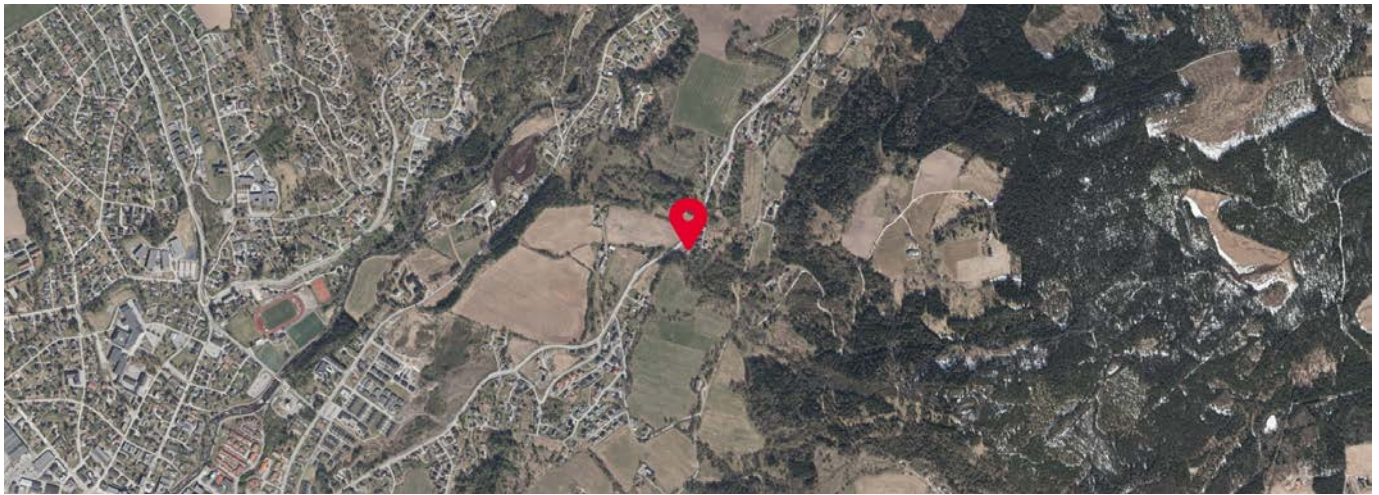
0%

44%

■ Svestad/Gåskvern
■ Brumunddal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Nordåsvegen 185
2387 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Granberg

Telefon: 913 05 873
E-post: thomas.granberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre