

The image shows a two-story yellow house with a dark grey tiled roof. The house has multiple windows with white frames and a central entrance with a small porch. A Norwegian flag flies on a tall pole to the left of the house. The property is surrounded by greenery, including trees and shrubs, and a paved path leads to the front steps. The sky is blue with scattered white clouds.

aktiv.

Gjerluvegen 439, 2320 FURNES

**Unik eiendom på "Sagstuen".
Solrik og stor tomt. 2
garasjeplasser.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Selger: Hanne Herrman

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1730
BRA-i/BRA Total 152/152 kvm
Tomtstr.: 1200.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 774, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1214250009

Unik eiendom på "Sagstuen". Solrik og stor tomt. 2 garasjeplasser.

Velkommen til "Sagstuen" en særpreget eiendom med gode kvaliteter. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og med gjennomgående god standard. Eneboligen inneholder gang, kjøkken, bad, 3 soverom, stue, garderobe og 2 boder.

Eiendommen er en del av et meget hyggelig felles tun hvor boligen ligger tilbaketrukket med tre bolighus og 2 garasjer. Den ene garasjen har opplegg for lading av elbil.

Her kan du slappe av i landlige og stille omgivelser, samtidig er ikke Hamar og Brumunddal så langt unna.

Dette er en bolig som må oppleves!

Merk deg dette:

- Unik eiendom
- 2 garasjeplasser
- Elbillader
- Solrik og stor tomt
- God standard
- Landlige og stille omgivelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Krypkjeller.

1. etasje

BRA-i: 78 m² Vindfang, gang, bad, 2 boder, stue, og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, kontor, 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt bruksareal.

Åpent areal (TBA) er terrassen.

Kott/bod i inngangsparti er ikke medtatt i arealet grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1200.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1200,8 m² og et oppgitt areal på 1019 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart,

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket på et sjarmerende tun med tre eneboliger med felles gårds plass og garasjeanlegg. Beliggenheten er rolig og barnevennlig i utkanten av et mindre boligfelt i Furnes. Området består av boligbebyggelse og landbruks-eiendommer og ligger praktisk til mellom Hamar og Br.dal, ca 11 km til Hamar og ca 6 km til Brumunddal. Boligen egner seg godt til barnefamilier som ønsker kort veg til barnehage og skoler. Kylstad barnehage og skole ligger kun få hundre meter fra eiendommen hvor barna kan gå uten å komme ut på trafikkert veg. Kylstad skole er et samlingspunkt med store lekeareal for både sommer- og vinteraktiviteter. Bl.a. ballbinge, fotballbane, opplyst akebakke, skøytebane og skibakke. Ca. 4 km til nyere Kiwi dagligvare-forretning i Nydal og ca. 6 km til Olrudsenteret med bl.a. Obs, Sport1, Rema1000 m.m. Fine tur- og skimuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Kylstad barneskole, ca. 250 m gangavstand. Furnes ungdomsskole, ca. 2,8 km. Ringsaker videregående, ca. 7,6 km. Hamar katedralskole, ca. 9,4 km. Barnehage på Kylstad og i Nydal. Dersom skole- og barnehetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv undersøke dette med kommunen.

Bygningssakkyndig

Lars Kvalvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med byggår 1730. Taktekkingen er av betongtakstein. Pipe med fotbeslag og topplate, lakkerte stål takrenner og nedløp, forkantbeslag i metall og beslag over isbord. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Ukjent tettesjikt. Taket er lektet opp med 48x48 lekter på de opprinnelige taksperrene. Ingen inspeksjonsmuligheter av innvendig takkonstruksjon/loft på tilbygget/inngangspartiet. Vinduer med isolerglass, enkelte med koblete glass rammer. Malt ytterdør. Todelt

terrassedør med isolerglass. Den store terrassen vender mot vest. Tretrapp ved inngangsparti og terrasse vender mot sør. Innvendig er det gulv av furu, gran, og fliser i gang 1. etasje og på badene. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stubbloftskonstruksjon av treverk i 1.etasje. Murt teglpipe. Peisovn på kjøkken og stue i 1.etasje. Peisovn i gang i 2.etasje. Sotluke på kjøkken. Kjellerrom, krypkjeller og etasjeskiller, for opprinnelig del, er utbedret i 2024 etter sopfangrep. Skaderapport foreligger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun deler av krypkjeller er kontrollert via luke i kjøkkengulv. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.02.2025, utført av Lars Kvalvik ved Obron Øst AS (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

Utvendig

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er enkelte knekte taksten. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konstruksjonene har skjevheter.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hovedtaket er kun kontrollert rundt pipe da det ikke er gangbart gulv på loft. Noe begrenset lufting i raftekassene. Enkelte eldre fuktmerker rundt pipe, ingen utslag ved fuktmålinger. Noe fuktmerker i tak på boden ved inngangsparti. Må påregne noe aldersforvitring og noe skjevheter da komponentene er over 100 år.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe råteskadet treverk enkelte steder. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift)

- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapper over 50 cm skal ha rekkverk (Tek 17 krav).

Innvendig

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger ved dette salget. Det ble gjort av forrige eier i 2017 og radon ble ikke funnet. Bygget er ikke utført med radonsperre.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm.

Våtrom

- 2.etasje > bad. Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Vegg bak badekaret er beskyttet av plate i plexiglass.

- 2.etasje > bad. Overflater Gulv: Fallet er varierende. Interne motfall for deler av gulvet.

- 2.etasje > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er usikkerhet rundt badets tettesjikt på gulv og i overgang gulv/vegg.

Rørgjennomføringer uten oppbrett i gulvet under vask. Vegger er konstruert av bindingsverk med stående panel der konstruksjonen kan bli utsatt for bakenforliggende skader. Tømmer konstruksjon rundt badekar ser ut til å fungere tilfredsstillende under nåværende bruksforhold.

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

- 1. etasje > bad. Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

- 1. etasje > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Ingen synlig membran under klemring i sluket. Kan ikke konstateres bruk av membran på vegg bak våtsone. Utette rørgjennomføringer under vask.

- 1. etasje > bad. Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ikke lekkasjespalte for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd systerne på vegghengt/innebygd toalett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

Tekniske installasjoner

- Avløpsrør: Avvik i forskriften Tryggere bolighandel, der lufting skal over tak e.l., Durgøventil er ikke lenger anbefalt.

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Forholdene i blindkjeller må sjekkes nærmere, om det er behov for utbedring av fuktsikring/ drenering.

- Grunnmur og fundamenter: Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.

Påviste ikke fuktighet der man kom til. Kjeller under kjøkkenet og stue er sanert, og fuktsikret.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten skal danderes slik at det blir fall riktig vei bort fra husveggen. Nabo i 437 skal stå for dette ila våren. Det ble avtalt da de gravde for å flytte sin vannledning ut av huset og ned i grøft på utsiden av det. Det er nabo skal stå for dandering og plen mot nord og mot øst på denne tomten.

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

Utvendig

- Takkonstruksjon over inngangsparti: Det er påvist fukt-/råteskader i hjørnet i takkonstruksjonen.

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Større skjevheter i 2. etasje, målt en høydeforskjell 11 cm fra gang mot soverom. Normalt med skjevheter i denne type konstruksjon pga alder. Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år.

- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Alle fire sider skal være synlige når det er teglpipe.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Flyttet vannledning tilhørende nabo, som var ført gjennom huset, ut. Lagt

nytt kumlokk; innmeldt til Kartverket. Arbeidet er utført av Hagen rør.

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja, det har det vært. >Problemet er løst med mekanisk avfukter og ventilasjon.

Pkt. 9 . Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, 04.09. 22 oppdaget jeg et nytt utbrudd av ekte hussopp. Det var det tredje på fem år. Årsaken var mangelfull utført arbeid av entreprenør og uløst fuktproblem. Kjeller under kjøkken og stue er totalsanert og bygget opp igjen iht. Mycoteams anbefalinger. Mycoteam har vært rådgivende part i hele saneringsprosessen, og levert sluttrapport der de godkjenner saneringsprosedyren, og redegjør for de to tidlige utbruddene hhv. 2017 og 2020.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. El.arbeid er utført i forbindelse med saneringsarbeidet. Arbeid utført av Hamar elektro.

Pkt. 11,1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja, det er laget opplegg til lading av el.bil i den ene garasjen.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Huset ble malt med 2 strøk sommeren 2023, deler av noen kledningsbord ble skiftet ut, nye karmen rundt ett vindu.

Pkt. 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja, tilbygg entré, men det var før krav om ferdigattest forelå.

Pkt. 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja, det foreligger rapporter fra de to tidligere utbruddene av ekte hussopp. Én befaringsrapport fra Polygon 2016/2017, og en Mycoteams befaringsrapport i 2021, og en fra Recover etter saneringen i 2021. I 2021 ble Mycoteams anbefalinger ikke fulgt. de er fulgt til punkt og prikke denne gangen.

Tilleggs kommentar:

Til interessenter Dette er et godt hus, som – urettferdig nok – har vært gjenstand for 3 utbrudd av ekte hussopp, som skyldes vannlekkasje fra oppvaksmaskin (1. gang), uløste fuktproblemer og dårlig håndverk. Nå er boligen totalsanert for 3. gang. Denne gangen etter Mycoteams anbefalinger før, under og etter at saneringen ble gjort. Saneringsarbeidet er godkjent i vedlagte Sluttrapport fra Mycoteam. Huset er fra 1730, dvs. at i 288 år det stått godt og trygt.

Innhold

Boligen har følgende innhold:

Krypkjeller.

1. etasje: Entré, bad, stue/spisestue, kjøkken og hall

2. etasje: Trapperom med kontor, gang, bad, 3 soverom og bod

Ovennevnte innhold er hentet fra takstrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Standard

Velkommen til "Sagstuen"!

Sjarmerende enebolig i sveitserstil fra antatt 1730 som senere er tilbygd/ombygd/rehabilitert gjennom årene. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og med gjennomgående god standard på materialvalg, installasjoner og innredninger. Det er fint innfall av dagslys uten innsyn og usjenerte terrasser og uteplasser hvor man kan flytte seg etter sola. Hovedterrassen er overbygd med utekjøkken og peis hvor man kan nyte fine sommerdager og kvelder.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Lakkert tregulv, parkett, opprinnelig tregulv/plank som er lakkert, teppe. Fliser i entré, begge baderommen.

Vegger: Panel, beiset panel, malt panel, tømmervegg. Panel på begge baderommene.

Badet i 2. etasje har i tillegg et par vegger med tømmer.

Himlinger: Panel, beiset panel og malt panel.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024: Vedovn montert i stue.

2023: Vedovn montert i 2. etg.

2022: Etterisolert, ny kledning og vinduer på kontoret i 2. etasje. Kontoret er malt.

Kjøkkenet er helmalt. Vegger og tak. Begge terrassene er malt.

Et soverom er malt, og gulvet er slipt og malt.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Mye lagring over garasjene.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

641427

Diverse

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2041.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det foreligger tunregler for Sagstuen samtun som ny eier på rette seg etter. Dette er enkle regler for å opprettholde den høye trivselen alle de tre boligene har hatt i en årrekke. Tunregler datert 27.05.2017 fås ved henv. megler.

I iflg tunreglene har Gnr.774 Bnr.62 Bnr.91 fri adgang til sitt inngangsparti over del av eiendommen Gnr.774 Bnr.42. samt opprettholdelse av gjennomføring vanntilførsel gjennom sist nevntes kjeller så lenge det er hensiktsmessig/ønskelig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entré, kjøkken, stue, spiskammers og ved utgang til utekjøkken og begge baderommene. I tillegg er det varmekabel på rørgjennomgangen fra hovedhuset til vaskerommet i tilbygget. Ulefos vedovn type vaseovn i stue. Jøtul peisovn på kjøkkenet. Elektriske panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 22 571

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.779,-.

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

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

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

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

Eiendomsskatt: Kr 6.070,-

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

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 22 571,- i 2024. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 6 070

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 705 149

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 820 594

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 774, bruksnummer 42 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 375-1, tinglyst den 17.01.1979. Gjelder best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

- Dagboknr. 2004589-1, tinglyst den 26.09.2024. Gjelder bestemmelse om vannledning.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på

forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Privat gårdsplass med felles vedlikeholdsansvar.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for KYLSTAD, fra 10.07.1980.

Reguleringsformål for eiendommen er jord og skogbruk. Eiendommen omfattes av kommuneplan for KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen grenser til landbruk-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) og ligger i hensynsone H220 (gul sone). Det gjøres oppmerksom på at ny kommuneplan er under arbeid. Ikke kjent med endringer som berører denne eiendommen.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (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))

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 812 550 (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 93 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 20 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

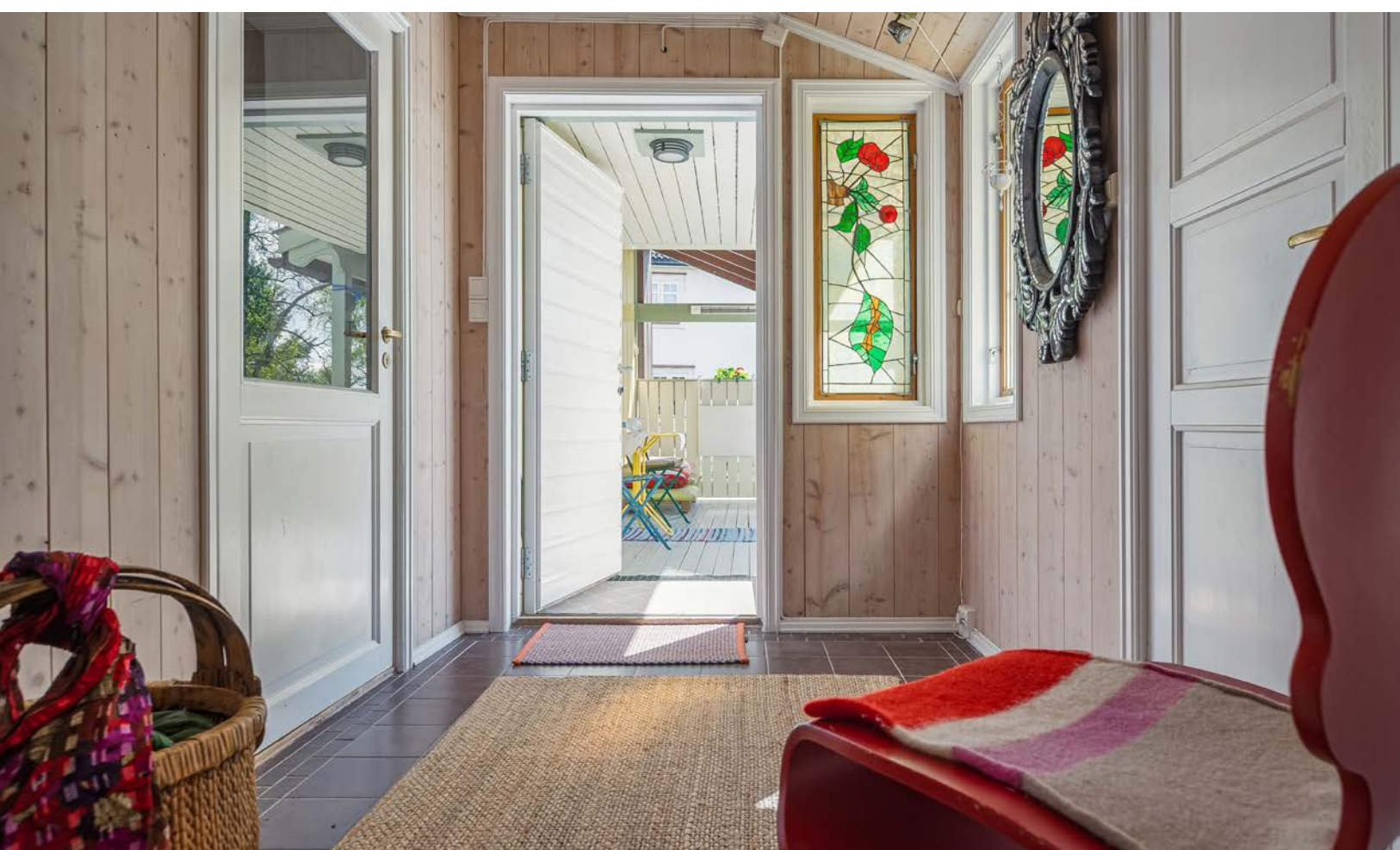
Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6
2380 Brumunddal
Tlf: 994 78 855

Salgsoppgavedato

09.05.2025















































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.



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
 Gjerluvegen 439, 2320 FURNES
 RINGSAKER kommune
 gnr. 774, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 21169-25412

Referansenummer: QW1761

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

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

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



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1730

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Pipe med fotbeslag og topp plate, lakkerte stål takrenner og nedløp, forkantbeslag i metall og beslag over isbord.
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Ukjent tettesjikt.
Taket er lektet opp med 48x48 lekter på de opprinnelige taksperrene.
Ingen inspeksjonsmuligheter av innvendig takkonstruksjon/loft på tilbygget/inngangspartiet.
Vinduer med isolerglass, enkelte med koblede glass rammer.
Malt ytterdør. Todelt terrassedør med isolerglass.
Overbygd terrasse ved inngangsparti og på vestsiden av huset.
Tretrapp ved inngangsparti og terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stubbloftkonstruksjon av treverk i 1.etasje.
Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er særlig høye verdier av radon i dette området.
Murt teglpipe. Peisovn på kjøkken og stue i 1.etasje. Peisovn i gang i 2.etasje. Sotluke på kjøkken.
Kjellerrom, krypkjeller og etasjeskiller, for opprinnelig del, er utbedret i 2024 etter sopp angrep. Skaderapport foreligger.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Kun deler av krypkjeller er kontrollert via luke i kjøkkengulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt bad. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt med kantflis. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 50 mm målt fra topp slukrist til topp flis foran dør. Synlig membran oppbrett ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel og tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 60 mm målt fra topp slukrist til topp flis foran dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
På denne type sluk er det en plastkant/slukhette som dekker klemringen, slukmembran og klemring er ikke synlig og ikke kontrollert.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, propan komfyr og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran på bod i 1.etasje.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Panelovner i div. rom.

Varmekabler i vindfang og bod.

Varmekabler kontor 2.etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for manglende avrenning til sluk.

El-skap med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.

Støpte kjelleryttervegger, sparesteinsmur innenfor påstøpt ringmur.

Leca grunnmur under tilbygget inngangsparti og bad.

Forstøtningsmur av betongstein.

Terrenget faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente plantegninger i forbindelse med tilbygg av overdekket terrasse.

Ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiv.

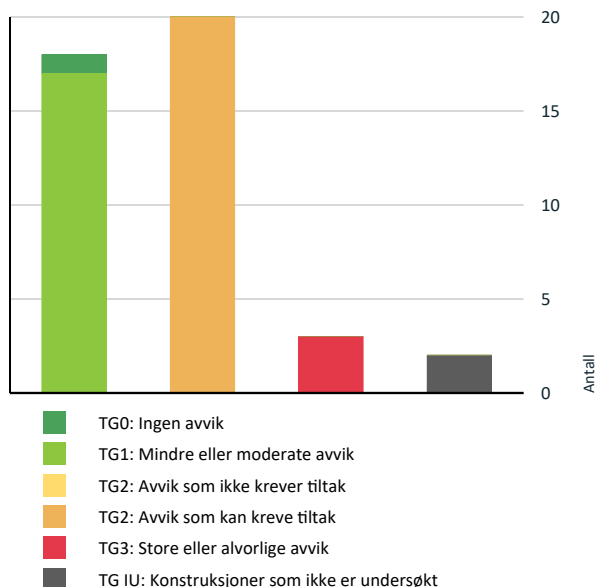
To garasjeplasser i felles garasjebygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kun fasadetegninger av garasjebygg.

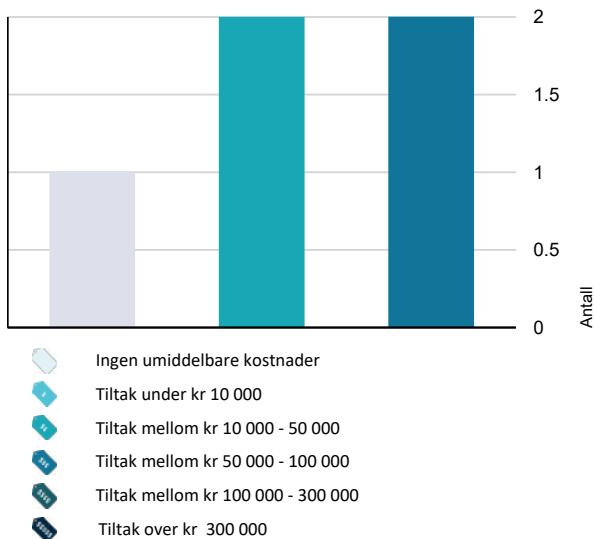
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Snø ved befaring. Snø gjorde at hagen, yttertak, deler av utvendig grunnmur, eventuell krypkjeller, områder på og under terrasse ol. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring. Deler av kontrollpunktene i tilstandsrapporten er ikke mulig å utføre. (Se bilder i rapporten)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon over inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Større skjevheter i 2. etasje, målt en høydeforskjell 11 cm fra gang mot soverom.

Normalt med skjevheter i denne type konstruksjon pga alder. Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Alle fire sider skal være synlige når det er teglpipe.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Begrenset med ventiler i ringmur.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er enkelte knekte taksten.

Takteking på nordsiden med mose.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noe slitte ender på vindskiebord.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konstruksjonene har skjevheter.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hovedtaket er kun kontrollert rundt pipe da det ikke er gangbart gulv på loft.

Noe begrenset lufting i raftekassene.

Enkelte eldre fuktmerker rundt pipe, ingen utslag ved fuktmålinger.

Noe fuktmerker i tak på boden ved inngangsparti.

Må påregne noe aldersforvitring og noe skjevheter da komponentene er over 100 år.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Noe råteskadet treverk enkelte steder.

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper over 50 cm skal ha rekkverk (Tek 17 krav).



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører tar i karm.



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

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fallet er varierende. Interne motfall for deler av gulvet.



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

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er usikkerhet rundt badets tettesjikt på gulv og i overgang gulv/vegg.

Rørgjennomføringer uten oppbrett i gulvet under vask.

Vegger er konstruert av bindingsverk med stående panel der konstruksjonen kan bli utsatt for bakenforliggende skader.

Tømmer konstruksjon rundt badekar ser ut til å fungere tilfredsstillende under nåværende bruksforhold.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene og gulvet.



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

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran under klemring i sluket.

Kan ikke konstateres bruk av membran på vegg bak våtsonene.

Utette rørgjennomføringer under vask.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Ikke lekkasjespalte for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterner på vegghengt/innebygd toalett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik i forskriften Tryggere bolighandel, der lufting skal over tak e.l., Durgøventil er ikke anbefalt.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forholdene i blindkjeller må sjekkes nærmere, om det er behov for utbedring av fuktsikring/ drenering.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1730

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Inngangsparti.
2023	Renovering	Kjellerrom og bjelkelag for opprinnelig del.
2022	Modernisering	Overflater, isolasjon, kledning og vinduer på kontor i 2.etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er enkelte knekte taksten.

Taktekking på nordsiden med mose.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.



TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og topp plate, lakkerte stål takrenner og nedløp, forkantbeslag i metall og beslag over isbord.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noe slitte ender på vindschiebord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at vann ledes vekk fra grunnmur slik at ikke drenering og krypkjeller utsettes for unødvendig fuktbelastning .
Takrenner bør renses.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har tømmerkonstruksjon og noe bindingsverk i tilbyggene.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Ukjent tettesjikt.
Taket er lektet opp med 48x48 lekter på de opprinnelige taksperrene.
Ingen inspeksjonsmuligheter av innvendig takkonstruksjon/loft på tilbygget/inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hovedtaket er kun kontrollert rundt pipe da det ikke er gangbart gulv på loft.
Noe begrenset lufting i raftekassene.
Enkelte eldre fuktmerker rundt pipe, ingen utslag ved fuktmålinger.
Noe fuktmerker i tak på boden ved inngangsparti.
Må påregne noe aldersforvitring og noe skjevheter da komponentene er over 100 år.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lite lufting kan forårsake kondens og fuktskader i konstruksjonen.
Må sjekkes ytterligere i de områdene hvor det ikke er gangbart gulv.



! TG 3 Takkonstruksjon over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bordkledd undertak over terrasse ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, enkelte med koblede glass rammer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Malt ytterdør. Todelt terrassedør med isolerglass.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse ved inngangsparti og på vestsiden av huset.

Vurdering av avvik:

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

Noe råteskadet treverk enkelte steder.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør utbedres.



! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngangsparti og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper over 50 cm skal ha rekkverk (Tek 17 krav).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere håndløper.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av gran, furu og fliser. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stubbloftskonstruksjon av treverk i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Større skjevheter i 2.etasje, målt en høydeforskjell 11 cm fra gang mot soverom.

Normalt med skjevheter i denne type konstruksjon pga alder. Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnader med oppretting er ikke vurdert/beregnet, da blir Ingen umiddelbar kostnad beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er særlig høye verdier av radon i dette området. Eier har fått opplyst fra tidligere egenerklæring at det er utført radonmålinger uten å påvise unormale forhold men det foreligger ikke måleresultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Peisovn på kjøkken og stue i 1. etasje. Peisovn i gang i 2. etasje. Sotluke på kjøkken. Tilsyn utført i februar 2025, tilsynsrapport følger med som vedlegg til salgsoppgaven.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Alle fire sider skal være synlige når det er teglpipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom, krypkjeller og etasjeskiller, for opprinnelig del, er utbedret i 2024 etter soppangrep. Skaderapport fra Mycoteam foreligger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Utklipp fra sluttrapport fra utførende firma:

Grunnen er fuktsikret og nytt gulvbjelkelag er bygget opp etter gitte anvisninger, samt at tørrluftsanlegg er montert. Tørrluftsanlegget med spredekanaler fører til lav relativ luftfuktighet (<60% RF) både i kjeller og krypekjeller, samt med god luft sirkulasjon også i krypekjelleren langs med murkroner og nedre deler av yttervegger. Bunnsvill er skiftet på østsiden og deler av sørveggen.

TG 1U Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun deler av krypkjeller er kontrollert via luke i kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Begrenset med ventiler i ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har panel og tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Til tross for at denne løsningen er lite egnet indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle framtidige problemer jfr sluk og membran/tettesjikt.

Plate mellom badekar og tømmervegg hindrer direkte vannsprut på vegger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mot sluk er målt til 60 mm målt fra topp slukrist til topp flis foran dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallet er varierende. Interne motfall for deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. 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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. På denne type sluk er det en plastkant/slukhette som dekker slukmembran, membran er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er usikkerhet rundt badets tettesjikt på gulv og i overgang gulv/vegg.

Rørgjennomføringer uten oppbrett i gulvet under vask.

Vegger er konstruert av bindingsverk med stående panel der konstruksjonen kan bli utsatt for bakenforliggende skader.

Tømmer konstruksjon rundt badekar ser ut til å fungere tilfredsstillende under nåværende bruksforhold.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Den eksisterende løsningen forutsetter bruk av badekar.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som ikke har dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang.

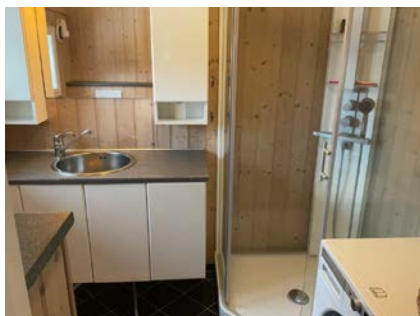


1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene og gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Til tross for at denne løsningen er lite egnet indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle framtidige problemer jfr sluk og membran/tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med kantflis. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mot sluk er målt til 50 mm målt fra topp slukrist til topp flis foran dør. Synlig membran oppbrett ved dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran under klemring i sluket.

Kan ikke konstateres bruk av membran på vegg bak våtsonene. Utette rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjkabinett hindrer direkte sprut på overflatene.

Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring av og utettheter i tettesjikt og i de våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Ikke lekkasjespalte for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sistene på vegghengt/innebygd toalett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

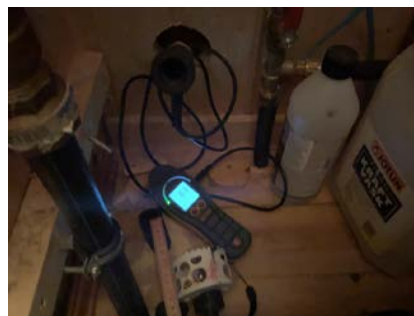
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod bak dusjsone under rørgjennomføringer. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat fra 2024. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, propankomfyr og vannstoppsystem. Hvitevarer er fra 2023.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

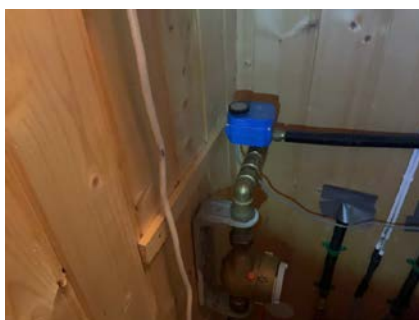
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran på bod i 1. etasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik i forskriften Tryggere bolighandel, der lufting skal over tak e.l., Durgoventil er ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Durgoventilen bør sjekkes jevnlig.



Durgoventil, synlig på loft

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.
Varmekabler i vindfang og bod.
Varmekabler kontor 2.etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for manglende avrenning til sluk.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Nytt sikringsskap i 2017. Nytt el-opplegg i stue og kjøkken 2020/21 i følge tidligere salgsoppgaver.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I forbindelse med sanering i 1.etasje ble det utført en del arbeider i forbindelse med det, samsvarserklæring foreligger.
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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?

Nei

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.



! 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.

Fuktsikring på nordsiden utført i 2004.

Naboens vannledning ble lagt i ny grøft med ny kum høsten 2024 som fungerer som en form for drenering på nordsiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Forholdene i blindkjeller må sjekkes nærmere, om det er behov for utbedring av fuktsikring/ drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger, sparesteinsmur innenfor påstøpt ringmur.
Leca grunnmur under tilbygget inngangsparti og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

Må påregne vedlikehold og reparasjoner.

! TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Terrengforhold

Terrengen faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.
Avtale om å legge fall fra grunnmur er inngått med naboen som blir utført når det er frostfritt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alder, type og tilstand må sjekkes ytterligere.

Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes.

Bygninger på eiendommen

To garasjeplasser i felles garasjebygg



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Tidligere salgsoppgaver.

Standard

Enkel uisolert garasje.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

2 garasjeplasser i felles garasjebygg, laggerrom på loft med tilkomst via lovebru.

Opplegg for el-billader.

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

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

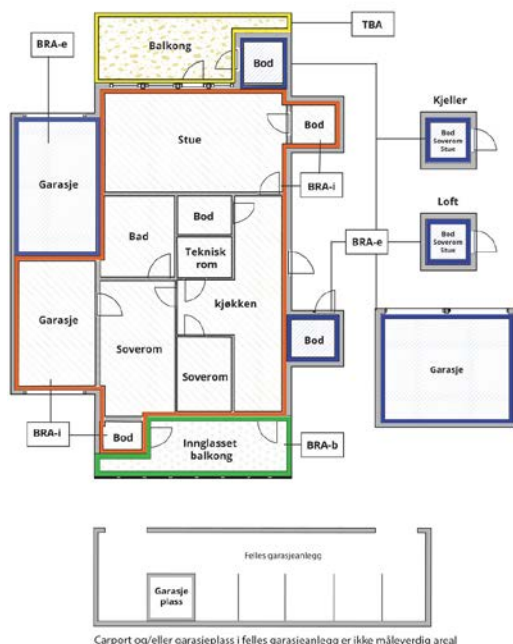
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1.Etasje	78			78	40	2	80
2.Etasje	74			74			74
SUM	152				40	2	154
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom		
1.Etasje	Bad, Vindfang, Bod, Bod 2, Gang, Stue, Kjøkken, Bod 3		
2.Etasje	Gang, Kontor, Soverom, Soverom 2, Bod, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Åpent areal (TBA) er terrassen.

Kott/bod i inngangsparti er ikke medtatt i arealet grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente plantegninger i forbindelse med tilbygg av overdekket terrasse.

Ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiv.

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: Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ingen godkjent rømningsvei ut fra 2.etasje.

Rømningsvei gjennom vindu: her skal vinduene ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden. Høyde +

bredde skal minimum være 150 cm, vindu skal ikke være plassert høyere en 100 cm fra gulv. Det kan installeres/fastmonteres installasjoner under vindu, som en benk, skrivepult ol. -Det skal også være 60 cm åpning mellom karm til ramme når vindu slår utover.

To garasjeplasser i felles garasjebygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		52		52			52
Loft						53	53
SUM		52				53	105
SUM BRA	52						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Garasje 2	
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.
Loft: Ideell andel av lagerarealer. Ikke medtatt som målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kun fasadetegninger av garasjebygg.

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	146	6
To garasjeplasser i felles garasjebygg	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Hanne Herrman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	774	42		0	1200.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerluvegen 439

Hjemmelshaver

Herrman Hanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde. Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør og vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja

Kommuneplan: Ja.

Kommuneplaner under arbeid: Ja

Om tomten

Skrånende tomt, deler av høydeforskjellene er justert og planert.

Noe av høydeforskjellene er regulert med støttemur.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Innkjøring og parkering er gruset.

Tomten var dekket med snø under befaring.

Tinglyste/andre forhold

Støyvarselskart etter T-1442, del av eiendommen er markert med Gult nivå.

Bestemmelser om vann og kloakkledninger.

Siste hjemmelovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2025	Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.02.2025	Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	03.03.2025	
3	05.03.2025	
4	10.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QW1761>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250009	

Selger 1 navn
Hanne Herman

Gateadresse	
Gjerluvegen 439	

Poststed	Postnr
FURNES	2320

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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

Polise/avtalnr.

Document reference: 1214250009

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flyttet vannledning tilhørende nabo, som var ført gjennom huset, ut. Lagt nytt kumløkk; innmeldt til Kartverket

Arbeid utført av

Hagen rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det har det vært. >Problemet er løst med mekanisk avfukter og ventilasjon.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

04.09. 22 oppdaget jeg et nytt utbrudd av ekte hussopp. Det var det tredje på fem år. Årsaken var mangelfull utført arbeid av entreprenør og uløst fuktproblem. Kjeller under kjøkken og stue er totalsanert og bygget opp igjen iht. Mycoteams anbefalinger. Mycoteam har vært rådgivende part i hele saneringsprosessen, og levert sluttrapport der de godkjenner saneringsprosedyren, og redegjør for de to tidlige utbruddene hhv. 2017 og 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El.arbeid er utført i forbindelse med saneringsarbeidet.

Arbeid utført av

Hamar elektro

Filer

[Informasjon.pdf](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)

[1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_IM.pdf](#)

[017231_dok.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er laget opplagg til lading av el.bil i den ene garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huset ble malt med 2 strøk sommeren 2023, deler av noen kledningsbord ble skiftet ut, nye karmen rundt ett vindu.

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

Beskrivelse

Tilbygg entré, men det var før krav om ferdigattest forelå.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det foreligger rapporter fra de to tidligere utbruddene av ekte hussopp. En befaringsrapport fra Polygon 2016/2017, og en Mycoteams befaringsrapport i 2021, og en fra Recover etter saneringen i 2021. I 2021 ble Mycoteams anbefalinger ikke fulgt. de er fulgt til punkt og prikke denne gangen.

Filer

[Mycoteam Sluttrapport.pdf](#)

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: 1214250009

Tilleggskommentar

Til interessenter Dette er et godt hus, som – urettferdig nok – har vært gjenstand for 3 utbrudd av ekte hussopp, som skyldes vannlekkasje fra oppvaksmaskin (1. gang), uløste fuktproblemer og dårlig håndverk. Nå er boligen totalsanert for 3. gang. Denne gangen etter Mycoteams anbefalinger før, under og etter at saneringen ble gjort. Saneringsarbeidet er godkjent i vedlagte Sluttrapport fra Mycoteam. Huset er fra 1730, dvs. at i 288 år det stått godt og trygt.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Herrman	25c0dcebcd5762954bf3c58 f8f8a4b02e74bf718	29.01.2025 16:04:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214250009

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

Nabolagsprofil

Gjerluvegen 439 - Nabolaget Kylstad - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Gjerlaug Linje 645, 646, 647	6 min 0.5 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 6.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Kylstad skole (1-7 kl.) 112 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	3 min 2.9 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	11 min 7.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	13 min 9.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

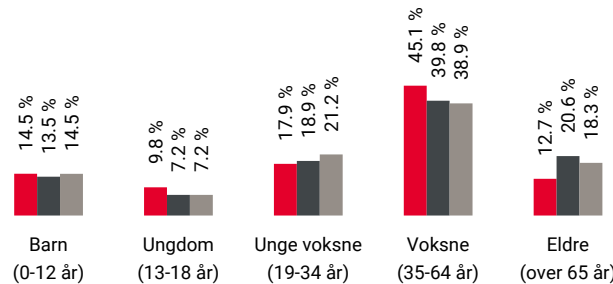
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kylstad	849	354
Ringsaker kommune	35 073	16 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kylstad barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 0.2 km
Furnes barnehage (0-5 år) 25 barn	5 min 4.1 km
Marihøna gårds- og friluftsbarnehage (...) 118 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Kiwi Nydal PostNord	5 min 3.7 km
Coop Extra Brumunddal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 5.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport



Kylstad nærmiljøanlegg

3 min



Ballspill

0.2 km



Kylstad skole

8 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.6 km



Treningskompaniet Brumundal

6 min

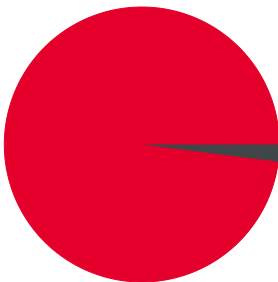


Fønix Treningssenter

9 min



Boligmasse



98% enebolig

2% annet

Varer/Tjenester



Mølla

8 min



Apotek 1 Brumunddal

8 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder

34% 6-12 år

22% 13-15 år

18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

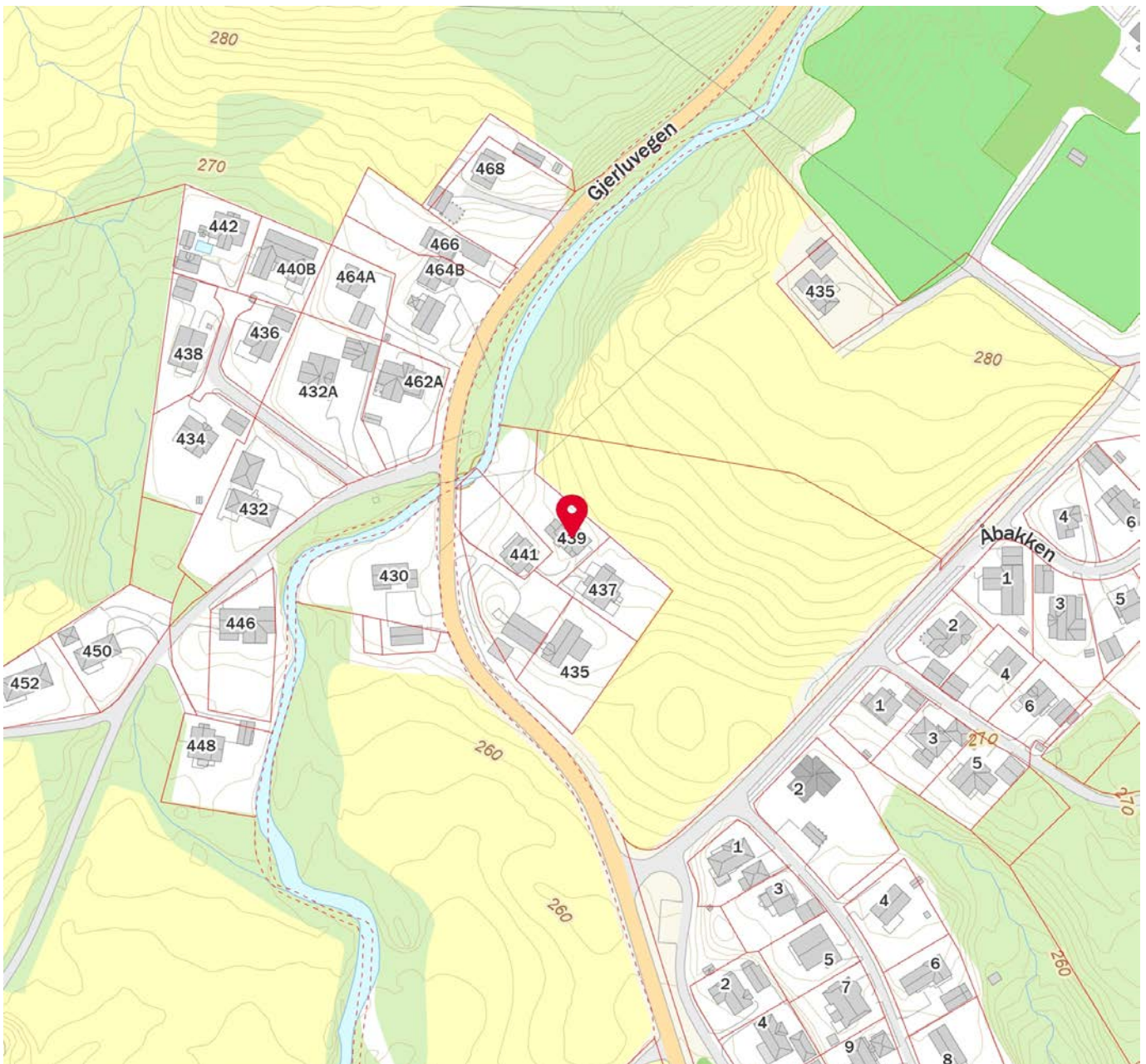
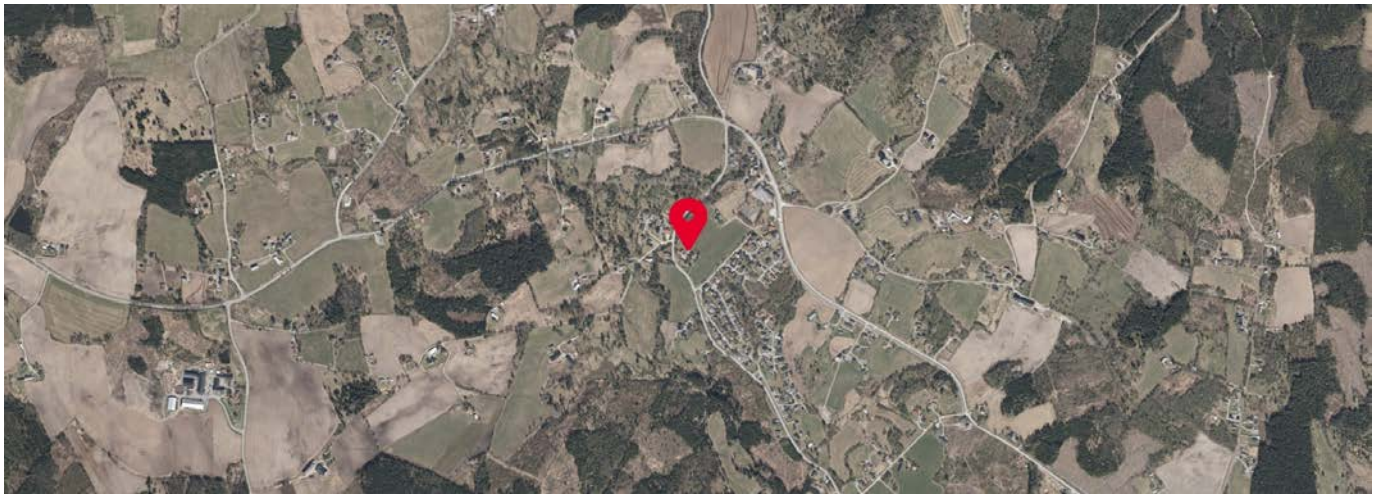
Kylstad

Ringsaker kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gjerluvegen 439
2320 FURNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre