

aktiv.

Rognvegen 12, 2385 BRUMUNDDAL

**Attraktivt beliggende enebolig på  
en høyde med god utsikt over  
Mjøsa.**



Eiendomsmegler

## Thomas Granberg

**Mobil** 913 05 873

**E-post** thomas.granberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 81 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 281 240,-  
**Selger:** Trond Kvernmo  
Eigil-Ola Kvernmo

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 221/242 kvm  
**Tomtstr.:** 933 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 382  
Gnr. 32, bnr. 394  
**Oppdragsnr.:** 1214240127

# Attraktivt beliggende enebolig på en høyde med god utsikt over Mjøsa.

Eiendommen ligger flott til ytterst på en høyde, noe som gir god utsikt over foranliggende bebyggelse og mjøsutsikt. Åpen og solrik beliggenhet, med hage og terrasse vendt mot sørvest.

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, med gangavstand til barnehager, barneskole og Sveum idrettsanlegg. I nærområdet finner du også Byhagan og Bjørgeberget, som byr på vakre turstier og flotte naturopplevelser. Nye stkkeldninger for vann og avløp 2022, fra hus til gate.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	48
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 221 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 242 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Kjeller: hall m/trapp, hobbyrom/kjellerstue, innredet rom, og 5 boder.

#### 1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Bad, toalettrom, vindfang, hall, kjøkken, stue, trapperom og 3 soverom.

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom for oljetank er medregnet i oppgitt areal for kjeller. Arealer hentet fra takstrappporten. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m. Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,32 m.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

933 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flott tomt som ligger oppe på en høyde. Tomten er opparbeidet og beplantet med frukttrær, bærbusker, løvtrær, prydd og hekkebusker. Romslig plen med flatt areal som god plass til lek og andre aktiviteter. Brosteinsbelagt gårdsplass og innkjøring. Tomta består av 2 eiendommer.

Oppmålt areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser 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 flott til ytterst på en høyde, noe som gir god utsikt over foranliggende bebyggelse og mjøsutsikt. Åpen og solrik beliggenhet, med hage og terrasse vendt mot sørvest.

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, med gangavstand til barnehager, barneskole og Sveum idrettsanlegg. I nærområdet finner du også Byhagan og Bjørgeberget, som byr på vakre turstier og flotte naturoplevelser.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående i hovedsak eneboliger, samt andre småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Jan Fredrik Høgsaas

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig fra byggeår 1971. Tilbygget stue på antatt tidlig på 1980-tallet. Takteking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Murt forblending på deler av fasaden. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved takraft og i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Vippeport til garasje.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

Utvendig

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Enkelte knuste/knekte takstein.

- 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/

beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Frostsprenge nedløp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Vindskier bærer preg av slitasje. Det ble registrert lekkasjer fra renner og nedløp.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsperret fra luke/loftstige/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Isolering dekker delvis lufting mot raft. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Fuktmerker i luftekasse inn på bad og WC. Synlig misfarging. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det anbefales å isolere loftsluke og tette rundt denne slik at man unngår luftlekkasjer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Værslitte karmene. Enkelte tettelister var harde/slitt.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører bærer preg av slitasje. Det er ikke tilstrekkelig sikring mot vanninntrengning på dør til kjeller. Det mangler en fjær på vippeport.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Skjevheter registrert. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring.

#### Innvendig

- Overflater: Det er påvist fuktskader på overflater. Knirk i gulv enkelte steder. Gjenstående arbeid. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Slitte overflater og manglende vedlikehold flere steder.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Rennemerker på pipe.
- Krypkjeller: Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Isopor er ikke tildekket med tanke på brann.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstiller krav til trapp. Knirk i trapp registrert.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering.
- Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist fuktskjolder i overflater. Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales montert.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Elektrisk anlegg: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, utvidet kontroll anbefales.

#### Tomteforhold

- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overksredet.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løspuss på muroverflater. Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "krypekjeller". Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng". Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

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

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Oljetank: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

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

#### Utvendig

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Deler av kledning må påregnes skiftet ut. Det har vokst busker inn bak fasaden på deler av gavlvegg. Greiner presser ut kledningen. Avskalling/flassing på grunnmur. Blemmer i maling. Kledning bærer preg av slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Konstruksjonene har skjelheter.

#### Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente



måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. En del skjevheter i etasjeskiller. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader.

- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Påvist fuktskjolder. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Oppforet gulv under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Dette punktet må ses i sammenheng med "drenering, grunnmur og fundamenter". Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

#### Våtrom

- Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran og at rommet ikke er utført som et våtrom, målt etter dagens standard. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut fra kravene som gjaldt da det ble bygget og dagens krav.

- Kjeller/bad: Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader,  
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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:

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Se takstrapport. Spesielt vedr. underetasjen.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, vet at Arve Hagen AS bla installerte dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin (ca 2012) i 1. etasje. Øvrig arbeid

- utført er for 1. etasje gjort i byggeår, men undertegnede vet ikke av hvem. I kjelleretasjen kjenner jeg ikke til akkurat hvem, men se takstrappport.
- Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja. Bytte av vannrør og avløpsrør fra hus til gata. Utført i faglært, Asbjørn Nordsveen AS.
  - Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Ja, se takstrappport.
  - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, se takstrappport.
  - Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Se anmerkninger fra takstmann. Viser forøvrig til tilsyn fra feiervesenet i 2022 med overskrift: Ingen avvik avdekket.
  - Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja! Se takstrappport.
  - Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Se takstrappport. Rester av død mus funnet i ved i bod under garasje. Klemt flat av veden. Veden er mer enn 12 år gammel. Husker et tilfelle med mus som kom inn fra loft rundt 1975. Kjenner også til mus som ble tatt i felle på loftet i ca samme tidsrom (rundt 1975). Har tidligere sprayet for maur på utsiden av huset.
  - 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. Antar Jørgen Bekkelund. Stikk til varmpumpe. Ombygging av oljefyr for bruk av bioolje. Også en stikk i garasje etter byggeår, men vet ikke hvem som gjorde dette. Kjenner ikke til at slikt arbeid er utført av ufaglærte.
  - Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) Ja., Feiervesenet i 2022.
  - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Er usikker, men tegninger stemmer muligens ikke helt med bruk. Tidligere utbygging mot syd er søkt godkjent og godkjent. Ser ut til at kommunens tegninger ikke er oppdaterte/mangelfulle så vanskelig å vite helt.
  - Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene Ja, Se takstrappport. Ser ut til at kommunens tegninger ikke er oppdaterte/mangelfulle så vanskelig å vite helt om det er 100% samsvar mellom arbeider og tillatelse.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger. Egenerklæringssskjema er også utfylt/besvart av arvingene. Utfyller har ikke bebodd eiendommen siden ca 1985 og ca 1990, og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

## **Innhold**

Boligen har følgende innhold:

1. etasje: Bad, toalettrom, vindfang, hall, kjøkken, stue, trapperom, 3 soverom og garasje.

Kjeller: Bad, hall m/trapp, peisstue, soverom 5 boder. (NB: Peisestue, soverom og bad i kjeller er registrert som boligens tilleggsdel(areal ikke godkjent til varig opphold), og må omsøkes/bruksendres i kommunen for å bli kalt boligens hoveddel(areal godkjent til varig opphold).

Ovennevnte innhold er hentet fra takstrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

### **Standard**

Enebolig med i hovedsak eldre standard. Normalt vedlikeholdt. Påkostet med bl.a.: Nye stikkledninger vann og avløp fra hus til gata, nyere varmepumpe og oljefyr bygd om til biobrensel. El-anlegg med skru- og automatsikringer.

Kjøkken med innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Bad 1. etasje: Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil på vegg. Radiator.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett. Laminat. Belegg. Tregulv. Teppe. Betong.

Vegge: Panel. Murt forblending. Ukledd.

Himlinger: Panel. Himlingsplater. Betong.

Etasjeskiller i betong.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I egen garasje eller på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Frende

**Polisenummer**

21630206

**Diverse**

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved ildsted; Gulvet for åpen peis skal dekkes minimum 300mm fra peisbunnens forkant og minst 800 mm fra ildrommets indre hjørne eller kant. Platen på gulv kan sløyfes om avstanden fra peisbunnens forkant til ildrommets indrehjørne eller kant er minst 800mm. Dør til fyrrom skal være selvlukkende og slå i karm. Ildstedet har defekt sideplater. Brannslukningsapparat bør ha 10 års kontroll. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

## Energi

**Oppvarming**

Boligen blir oppvarmet sentralfyr med bio-drivstoff, varmepumpe, ved og strøm. Oljefyr i kjeller, tilkoblet radiatorer. Fyr er bygd om til biobrensel. Sist utført service på fyren, var 8. januar 2025.

**Energikarakter**

E

**Energifarge**

Gul

**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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 200 000

**Kommunale avgifter**

Kr 23 163

## **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 23 163,- i 2023. 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.

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,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 5.336,-

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 336

### **Eiendomsskatt år**

2023

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5.336,-. 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.

### **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 32, bruksnummer 382 i Ringsaker kommune. Gårdsnummer 32,

bruksnummer 394 i Ringsaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Der det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 01.10.1971, med mindre merknader som antatt utbedret.

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 kun bare delvis byggetegninger fra kommunen, men selger hadde øvrige tegninger liggende. Ingen av de opprinnelige tegningene hadde "godkjent-stempel" fra kommunen. Kun tegningene for tilbygget stue hadde det.

I tegninger er kjellerstue definert som hobbyrom, soverom i kjeller definert som kjeller, og bad i kjeller definert som diverse. Altså er rommene registrert som boligens tilleggsdel. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Alle rommene i kjeller er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Ettersom ingen opprinnelige tegninger har "godkjent-stempel" fra kommunen, kan man derfor ikke kunnet kontrollere alt hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

- Planløsning i kjeller og størrelse på kjeller er vesentlig annerledes enn på tegning.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg. Offentlig vann og avløp. Nye stkkeldninger for vann og avløp 2022, fra hus til gate.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET, fra 01.09.1986. Reguleringsformål for eiendommen er boliger og kjørevei. Boligen grenser til boliger sør, øst og vest, og grenser til veg mot nord. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Kommuneplanens arealdel 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Kommuneplaner under arbeid.

### **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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med bruksenhet(er).

### **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**

3 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

81 240 (Omkostninger totalt)

96 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 281 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 296 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 299 140 (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 81 240

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,1 % av salgssummen, minimum kr 34 900,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), markeds pakke (kr 21 750,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelsehonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Thomas Granberg  
Eiendomsmegler  
[thomas.granberg@aktiv.no](mailto:thomas.granberg@aktiv.no)  
Tlf: 913 05 873

### **Ansvarlig megler**

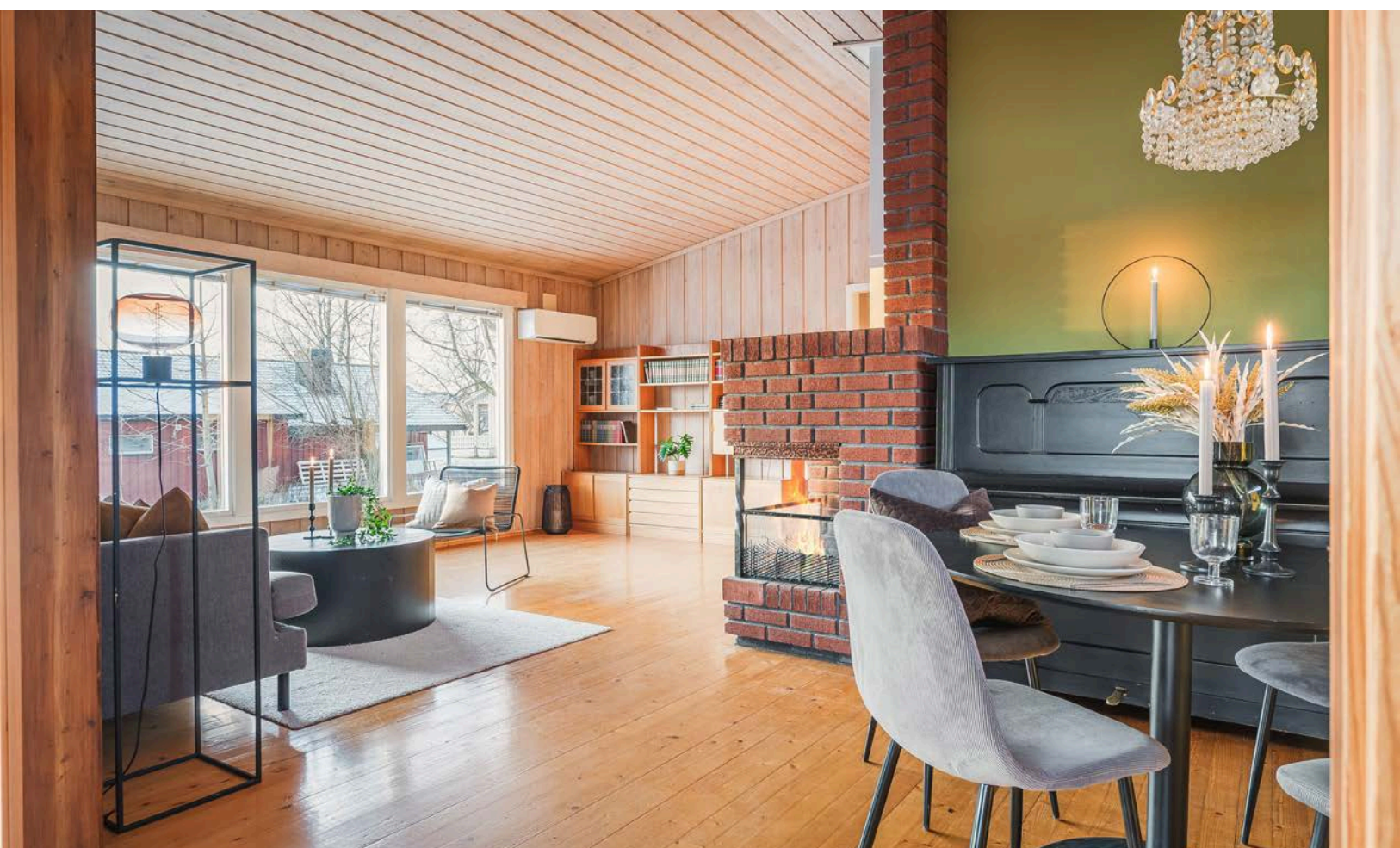
Thomas Granberg

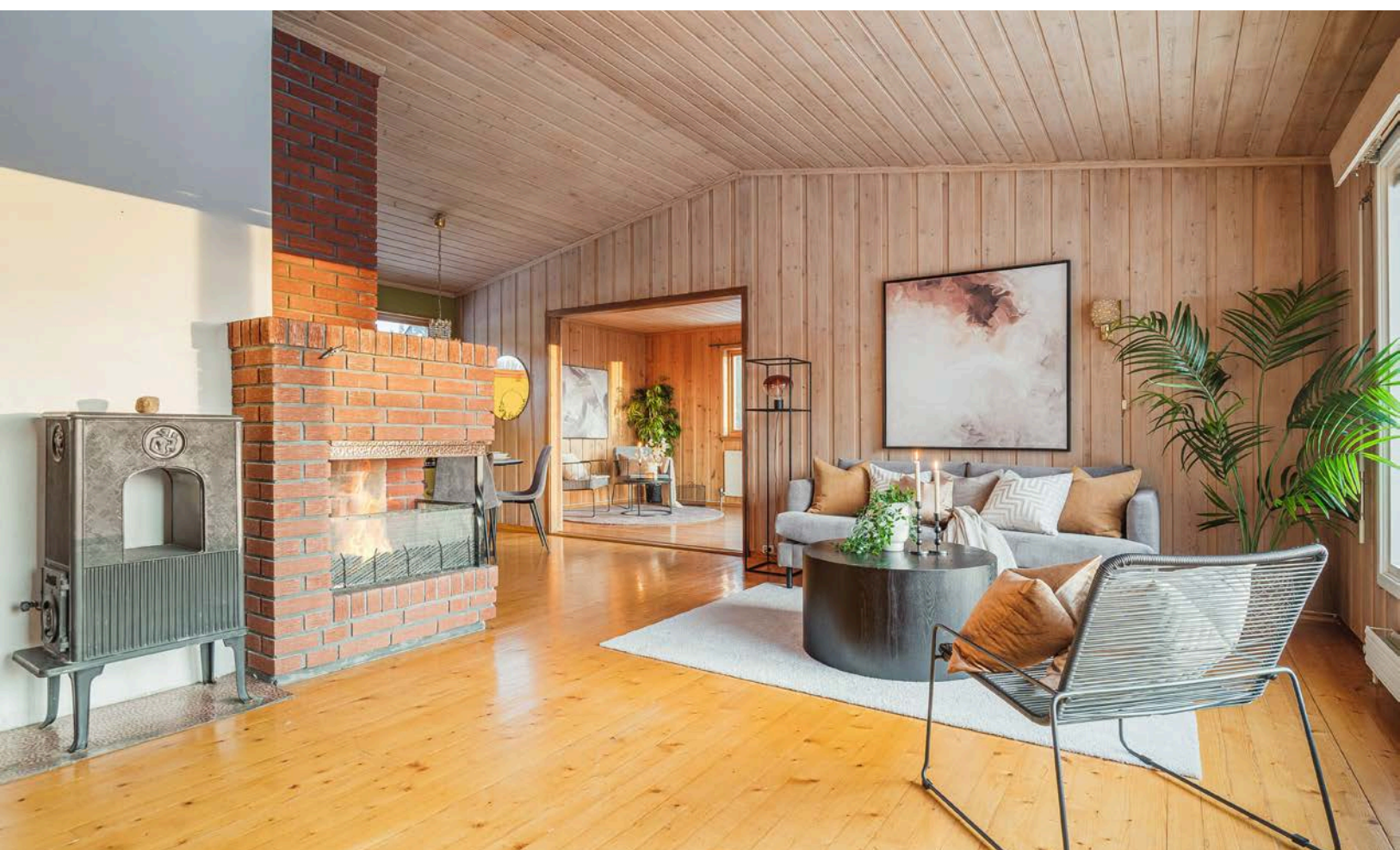
Eiendomsmegler  
thomas.granberg@aktiv.no  
Tlf: 913 05 873

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

**Salgsoppgavedato**  
20.01.2025













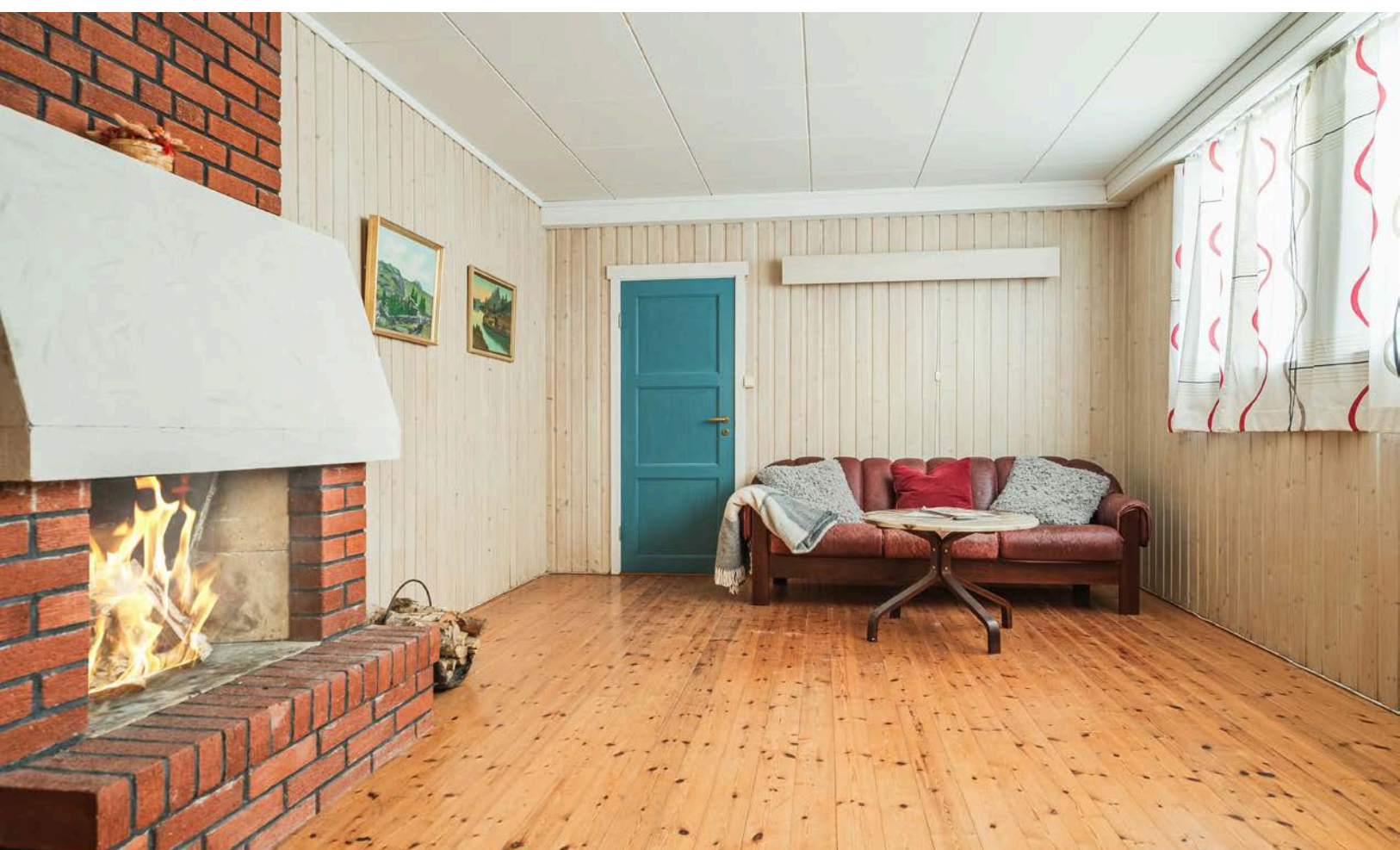




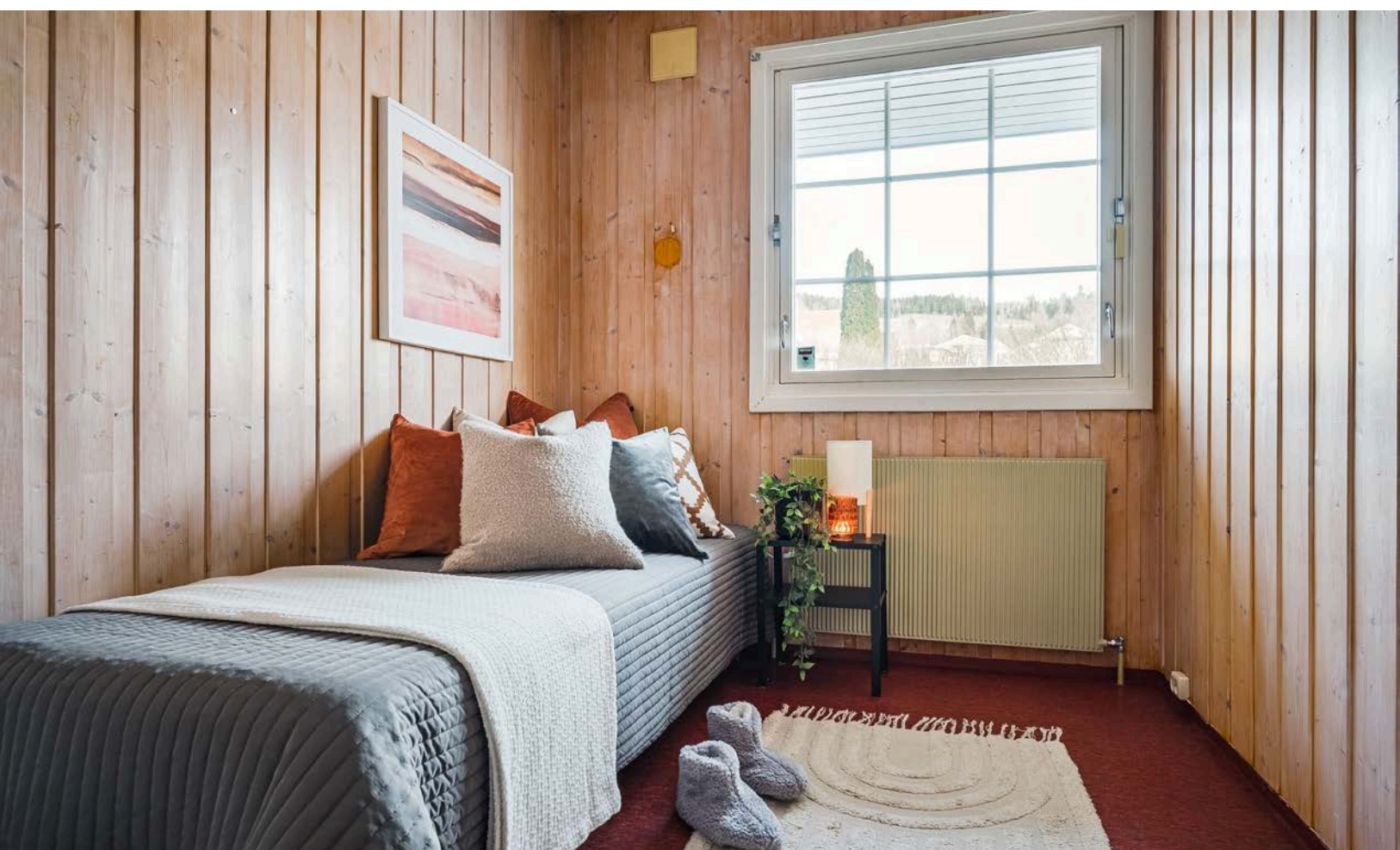






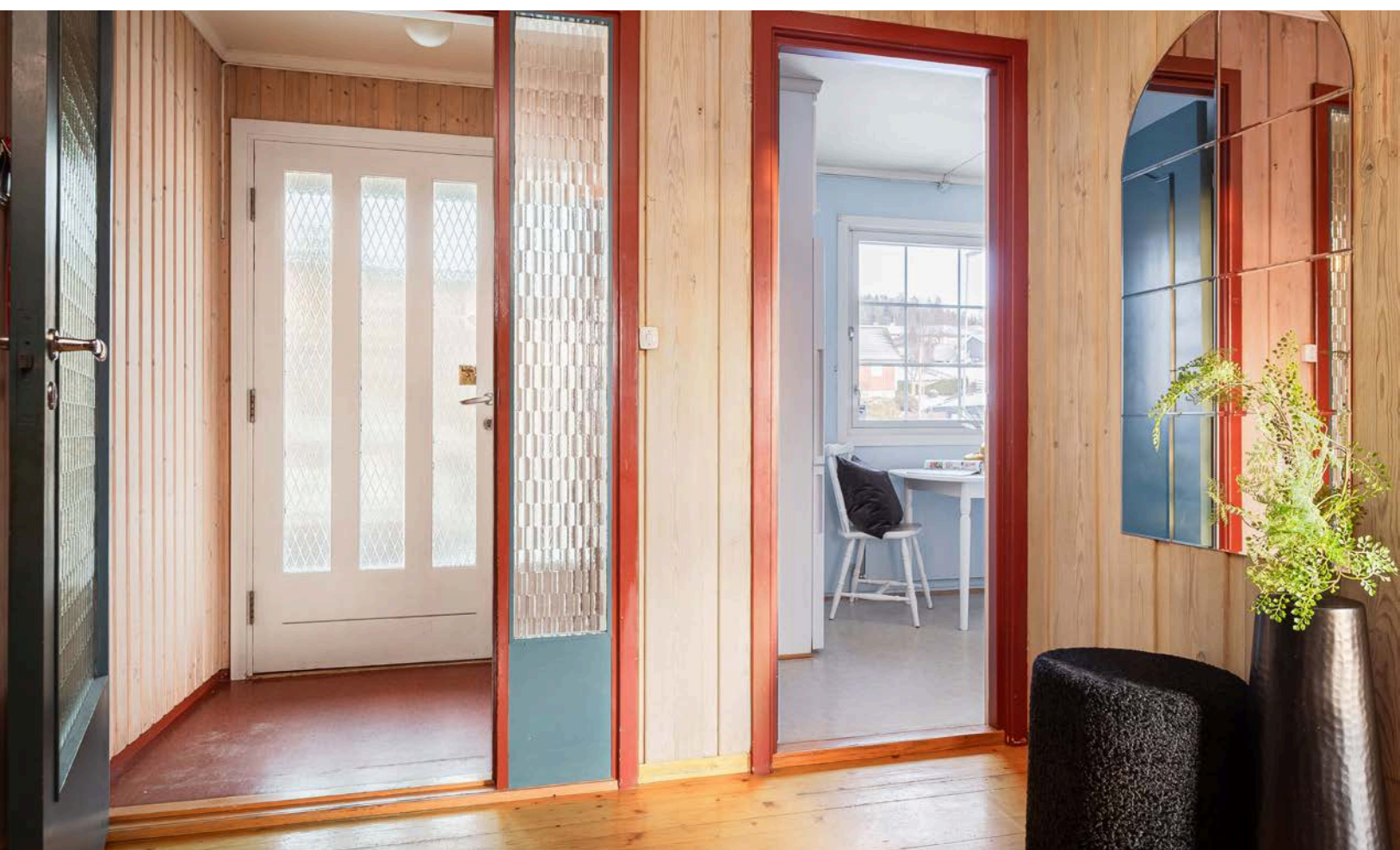


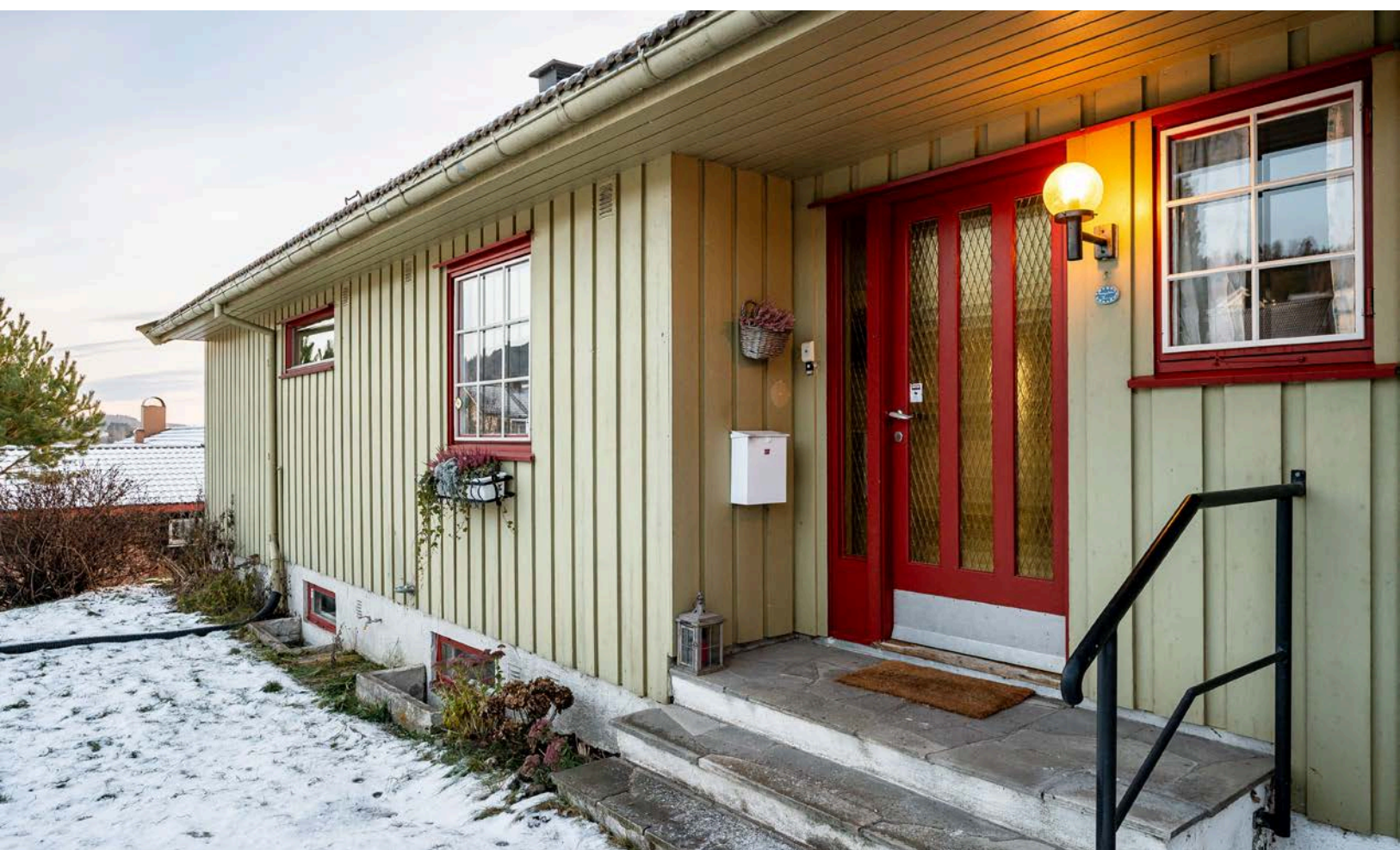










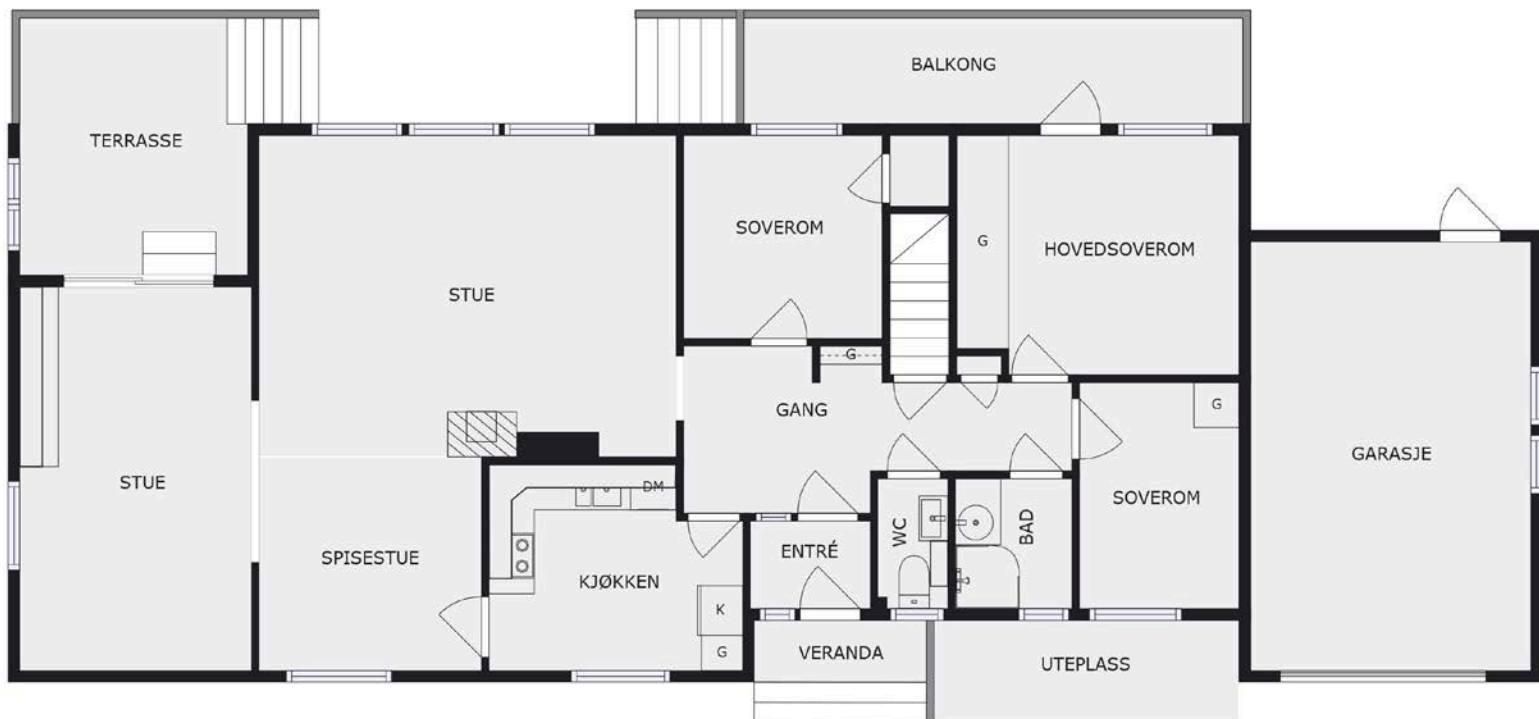


























# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Ringsaker	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1214240127	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Eigil-Ola Kvernmo	Trond Kvernmo
<b>Gateadresse</b>	
Rognvegen 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRUMUNDDAL	2385
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Jenny Kvernmo
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	21630206

Document reference: 1214240127

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

Beskrivelse

Ja. Se takstrappreport, spesielt vedrørende underetasje. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, men kjenner til at Arve Hagen AS bla installerte dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin (ca 2012) i 1. etasje. Øvrig arbeid utført er for 1. etasje gjort i bygggear, men undertegnede vet ikke av hvem. I kjelleretasjen kjenner jeg ikke til akkurat hvem, men se takstrappreport.

Arbeid utført av

Arve Hagen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Bytte av vannrør og avløpsrør frem til gaten. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.

Arbeid utført av

Asbjørn Nordsveen AS

Filer

[Webmail 7.0 - SV\\_ Rognvegen 12.eml.pdf](#)

[Asbj Nordsevvem ekstra rørleggerarbeid 2.pdf](#)

[Asbj Nordsevvem ekstra rørleggerarbeid 1.pdf](#)

[tmp8AB0.pdf](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se takstrappreport, Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se takstrappreport. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.

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

Beskrivelse

Se anmerkninger fra takstmann. Viser forøvrig til tilsyn fra feiervesenet i 2022 med overskrift: Ingen avvik avdekket. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se takstrappreport. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se takstrappreport. Rester av død mus funnet i ved i bod under garasje. Klemt flat av veden. Veden er mer enn 12 år gammel. Husker et tilfelle med mus som kom inn fra loft rundt 1975. Kjenner også til mus som ble tatt i felle på loftet i ca samme tidsrom (rundt 1975). Har tidligere sprayet for maur på utsiden av huset. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.

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	Stikk til varmepumpe. Ombygging av oljefyr for bruk av bioolje. Også en stikk i garasje etter byggeår, men vet ikke hvem som gjorde dette. Kjenner ikke til at slikt arbeid er utført av ufaglærte. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.
Arbeid utført av	Antar Jørgen Bakkerud (Klarer ikke tyde skriften. Dok. vedlagt)

Filer

[Samsvar stikk varmepumpe 1.pdf](#)

[Samsvar stikk varmepumpe 2.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

Beskrivelse	Feiervesenet i 2022. Se vedlegg
-------------	---------------------------------

Filer

[Feiervesenet 2022 side 2.pdf](#)

[Feiervesenet 2022 side 1.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Er usikker, men tegninger stemmer muligens ikke helt med bruk. Tidligere utbygging mot syd er søkt godkjent og godkjent. Ser ut til at kommunens tegninger ikke er oppdaterte/mangelfulle så vanskelig å vite helt. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse	Se takstrapport. Ser ut til at kommunens tegninger ikke er oppdaterte/mangelfulle så vanskelig å vite helt om det er 100% samsvar mellom arbeider og tillatelse. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigil ikke fra ca 1990.
-------------	---

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

Initialer selger: EK, TK

3

Document reference: 12/14240127

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takstrapp i forbindelse med salg. Utover det kjenner jeg ikke til noe annet. Trond har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden 1985, Eigel ikke fra ca 1990.

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: 1214240127

## Tilleggs kommentar

Vi har ikke bodd huset (bortsett fra ved besøk) siden hhv 1985 og ca 1990

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1214240127





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eigil Kvernmo	5f5ec82f26f051362973fdcb 897656fdabbc9725	20.12.2024 09:38:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Kvernmo	bb6b0ff159f731bf3ed82752 880415af5937c201	20.12.2024 08:14:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214240127

- 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>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Rognvegen 12, 2385 BRUMUNDDAL  
 RINGSAKER kommune  
 # gnr. 32, bnr. 382

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m<sup>2</sup> BRA-i: 221 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.11.2024

Rapportdato: 30.12.2024

Oppdragsnr.: 22270-2067

Referansenummer: UR7749

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Fredrik Høgasaas



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

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

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

### Rapportansvarlig

Jan-Fredrik Høgsaas

Uavhengig Takstingeniør

[jan-fredrik@takstgruppen.as](mailto:jan-fredrik@takstgruppen.as)

473 33 444



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

## Enebolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein.  
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.  
Vindski og toppbord i tre.  
Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Murt forblending på deler av fasaden. Grunnmur pusset/slammet over terreng.  
Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft.  
Luftespalter ved takraft og i gavl. Adkomst til loft via luke.  
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.  
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Vippeport til garasje.

#### Terrasser mot sør:

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Laminat. Belegg. Tregulv. Teppe. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Panel. Murt forblending. Ukledde.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater. Betong.

Etasjeskiller i betong.

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

Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen: 3

Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet.  
Deler av grunnmur med plater av treull og sement innvendig. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.  
Kryperom under deler av 1. etasje (utkraget del).  
Jordgulv.  
Trapp i trekonstruksjon.  
Tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil på vegg.  
Radiator. Plastsluk.

### Bad

Fliser og synlig betong på gulv og vegg.  
Himlingsplater. Servant. Enkel innredning.  
Speilskap. Dusj. Gulvmontert toalett. Plastsluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

#### Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom:

Belegg på gulv. Malte plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Speil. Naturlig avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Metall.

Synlige avløpsrør i: Støpejern. Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

Oljefyr i kjeller. Fyr er bygd om til biobrensel.  
Det er installert varmpumpe.

#### Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring. biobrensel.

#### I hovedsak ved hjelp av:

Sentralfyr med radiatorer. Varmepumpe. Ildsted.  
Panelovn.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Murt støttemur.

Eiendommen består av to tomter på 885,60 m<sup>2</sup> og 47 m<sup>2</sup> som er opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Oljetank plassert i eget rom i kjeller.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):  
Fasader har en annen utforming enn på tegning når det gjelder vindusplassering, antall og vindusstørrelse.  
Planløsning i kjeller og størrelse på kjeller er vesentlig annerledes enn på tegning.  
Utvendig trappenedgang til kjeller vises ikke på plantegning.

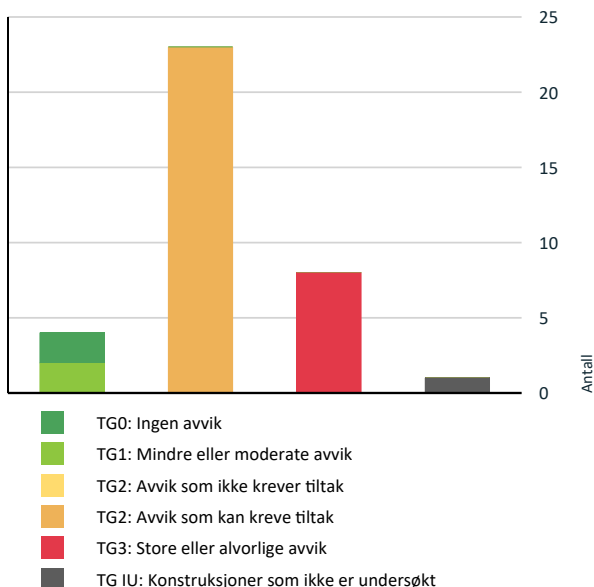
Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>. Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Følgende tegninger er ikke fremvist:  
Situasjonskart. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ferdigattest på deler av bygget, dette anbefales undersøkt med kommunen.

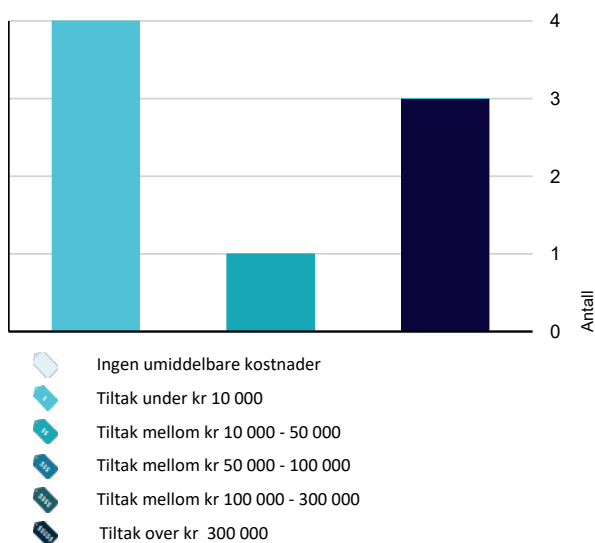
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av revkrent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

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

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

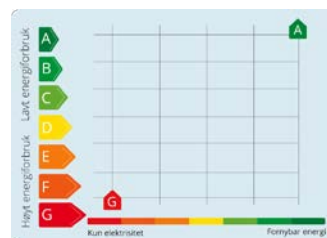
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1971

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

Normal standard og planløsning, byggeår tatt i betraktning.  
Oppvarming består av vedfyring, bio-olje og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Bygningen er et oppussingsobjekt og har et etterslep på vedlikehold, kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må påregnes. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Det er foretatt noe oppussing, men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonen i hele boligen.

### Kommentar

Selgers opplysning.

### Tilbygg / modernisering

2023	Utført av firma.	Installert varmepumpe
2022	Utført av firma.	Skiftet ut vann- og avløpsledninger fra kjeller og ut til kommunal ledning i Rognvegen.
2020	Utført av firma.	Bygd om oljefyr til biobrensel

(Opplysninger over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besikket fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Enkelte knuste/knekte takstein. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

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

## 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.

Frostsprenget nedløp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Vindskier bærer preg av slitasje. Det ble registrert lekkasjer fra renner og nedløp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Lekkasje registrert i overgang til nedløp.



Skade på nedløp.

## TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Murt forblending på deler av fasaden. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Deler av kledning må påregnes skiftet ut. Det har vokst busker inn bak fasaden på deler av gavvegg. Greiner presser ut kledningen. Avskalling/flassing på grunnmur. Blemmer i maling. Kledning bærer preg av slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

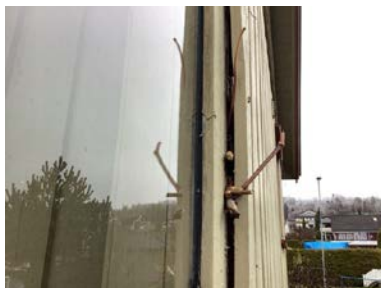
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Busk/greiner bak kledningen må fjernes og vegg inspiseres for eventuelle skjulte skader. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Etterisolering av yttervegger er ett av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør være et ledd i en samlet plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan komme som et resultat av andre utbedringsarbeider som likevel skal utføres på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer eller innvendige rehabiliteringsarbeider. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimater må ses i sammenheng med utskifting av skadet kledning. Det må påregnes høyere kostnader ved utbedring av alle veggene, etterisolering m.m. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimater: 10 000 - 50 000**



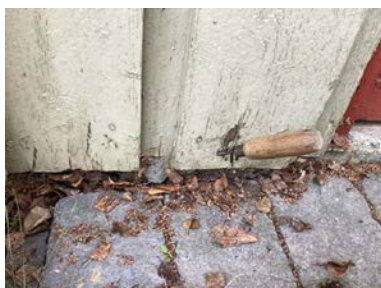
# Tilstandsrapport



Greiner har vokst inn bak kledningen og presser utover.



Glippe mellom mur og trevegg inn til garasje.



Råte i nedre del av kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er registrert symptom på fukt skader i konstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra luke/loftstige/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Fuktmerker i luftekasse inn på bad og WC. Synlig misfarging. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det anbefales å isolere loftsluke og tette rundt denne slik at man unngår luftlekkasjer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang. Ved større utbedringsbehov bør man alltid vurdere en mulighet for oppgradering av taket til dagens tekniske standard. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt adkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Værslitte karmar. Enkelte tettelister var harde/sliitt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende fuktforhold. Overflatebehandlingen betyr derfor svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Overflatebehandlingen på vinduene bør kontrolleres årlig. Det gjelder også vinduer som leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres omgående. Kontroller vinduenes funksjon, hengsler, vridere og juster om nødvendig. Godt vedlikehold forlenger brukstiden. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.



Utvendig tetting mangler rundt enkelte av vinduene.

## Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Vippeport til garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dører bærer preg av slitasje. Det er ikke tilstrekkelig sikring mot vanninntrengning på dør til kjeller. Det mangler en fjær på vippeport. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Behov for vedlikehold og utbedring. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser mot sør:

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Skjevheter registrert. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedring. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Tretrapp. Betongtrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring med rekkverk. Konsekvensen av manglende rekkverk kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.



Rekkverk mangler.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Laminat. Belegg. Tregulv. Teppe. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Murt forblending. Ukledd.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater. Betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Knirk i gulv enkelte steder. Gjenstående arbeid. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Slitte overflater og manglende vedlikehold flere steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

En del skjevheter i etasjeskiller. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og skader. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling.

## Pipe og ildsted

Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen: 3

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på beforingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Rennemerker på pipe. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mange krav til ildsted og skorsteiner og jeg er ikke fagkyndig på området. Jeg anbefaler derfor kontroll av fagkyndig. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppført. Deler av grunnmur med plater av treull og sement innvendig. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist fuktskjolder. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Oppforet gulv under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Dette punktet må ses i sammenheng med "drenering, grunnmur og fundamenter". Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

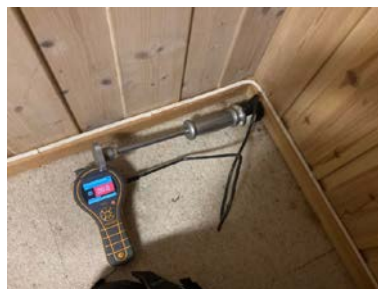
- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser sammen med overvåkning av konstruksjon for å følge med på eventuell utvikling. Deretter kan man bestemme hvilken konkrete tiltak som bør gjøres. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med gjennomføring av ytterligere undersøkelser. Det må påregnes høyere kostnader til eventuelle utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellervegg.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.

## Kryp kjeller

Kryperom under deler av 1. etasje (utkraget del). Jordgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Isopor er ikke tildekket med tanke på brann. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Behov for vedlikehold og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstiller krav til trapp. Knirk i trapp registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Innvendige dører

Tredører.

### Vurdering av avvik:

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

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Om det ikke gjøres tiltak kan brukstiden reduseres. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil på vegg. Radiator. Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 50 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Vanskelig tilkomst til sluk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom er en fuktutsatt konstruksjon og jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet. For at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk, må hele våtrommet oppgraderes. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

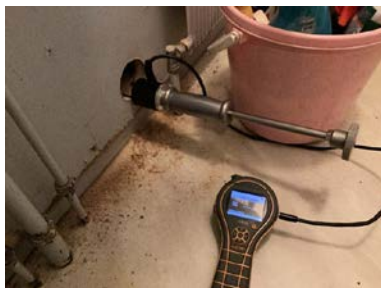
**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

## KJELLER > BAD

### Generell

Fliser og synlig betong på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant. Enkel innredning. Speilskap. Dusj. Gulvmontert toalett. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran og at rommet ikke er utført som et våtrom, målt etter dagens standard. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut fra kravene som gjaldt da det ble bygget og dagens krav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom er en fuktutsatt konstruksjon og jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet. For at våtrommet skal tilfredsstillе dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk, må hele våtrommet oppgraderes. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Oversiktsbilder.



Kontroll av sluk.

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med vurdering under punktet "generell". For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

### Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales montert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Sprekk i flis.



Oversiktsbilde.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Malte plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Speil. Naturlig avtrekk.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Lokal utbedring må utføres.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Oversiktsbilde.



Fuktskader påvist.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Metall.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Man bør erstatte eller vedlikeholde bygningsdeler før faren for skader øker. For tidlig riving bidrar på en annen side til unødvendig uttak av nye ressurser og produksjon av avfall. Det er derfor viktig å finne riktig tidspunkt for vedlikehold og utskifting med hensyn til miljøavtrykk, kostnader og ulemper for brukene. Det anbefales derfor at en fagkyndig gjør en vurdering av dette. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Støpejern. Plast.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Rust/tæring på metallrør. "Klukkelyder" registrert. Dette kan indikere at vannlås/rør begynner å bli tette, eller at anlegget ikke har tilstrekkelig utlufting. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Varmesentral

Oljefyr i kjeller. Fyr er bygd om til biobrensel.

Det er installert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Andre installasjoner

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring. biobrensel.

I hovedsak ved hjelp av:

Sentralfyr med radiatorer. Varmepumpe. Ildsted. Panelovn.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

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

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

Jeg er ikke EL fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

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.  
**1971 Fra byggeår.**
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  
**Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av varmepumpe.**
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?  
**Ukjent Selger har selv ikke bodd i huset og har ikke utvidet kjennskap til anlegget.**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

# Tilstandsrapport



Kontroll av skap.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

## Drenering

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

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuksikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuksikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
  - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "krypekjeller". Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng". Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Skader på grunnmur.



Sprekk i mur.

## **TG 3** Forstøtningsmurer

Murt støttemur.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2** Terrengforhold

Eiendommen består av to tomter på 885,60 m<sup>2</sup> og 47 m<sup>2</sup> som er opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50. Se byggforsklad 514.221. Det er ikke opplyst om andre tiltak for å lede bort overvann og tilstandsgrad gis ut fra synlig forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen, dette kan føre til fuktskade i boligen. Det bør etableres fall eller ledegrøft vekk fra boligen. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderinger er derfor utelukkende basert på alder.

Selgers opplysning:

Utvendig vann- og avløpsledninger ble skiftet ut i 2022.

## Oljetank

Oljetank plassert i eget rom i kjeller.

Anbefaler å lese hva Huseierne landsforbund skriver ang. oljetanker på <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/sikkerhet1/hva-skal-jeg-gjore-med-oljetanken/>.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Anlegget er ombygd til biofyring, men alderen på anlegget er fortsatt fra installasjonsåret. Biodiesel, biofyringsolje, noen ganger også kalt bioolje, er oljeprodukter fremstilt av biologiske produkter som rapsolje, soyaolje, brukt matolje eller animaliske oljer. Biofyringsolje er ansett som en fornybar energiresurs, og kan erstatte petroleumsbasert (fossil) fyringsolje, dersom fyringsanlegget og brenneren er tilpasset dette. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

# 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

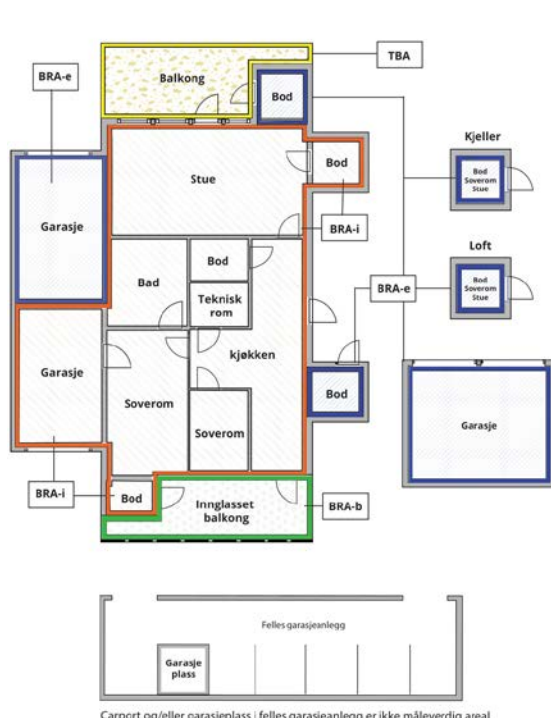
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104	21		125	
Kjeller	117			117	
<b>SUM</b>	<b>221</b>	<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>242</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Toalettrom , Vindfang , Hall , Kjøkken , Stue , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Garasje	
Kjeller	Bad , Hall m/trapp , Peisstue , Soverom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,32 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

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

Rom for oljetank er medregnet i oppgitt areal for kjeller.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):  
Fasader har en annen utforming enn på tegning når det gjelder vindusplassering, antall og vindusstørrelse.  
Planløsning i kjeller og størrelse på kjeller er vesentlig annerledes enn på tegning.  
Utvendig trappenedgang til kjeller vises ikke på plantegning.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>. Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Følgende tegninger er ikke fremvist:  
Situasjonskart. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ferdigattest på deler av bygget, dette anbefales undersøkt med kommunen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Jeg har påvist avvik i forhold til rømningsvei og dette må undersøkes ytterligere. Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Veiledningen til byggeteknisk forskrift angir en rekke preaksepterte ytelser som oppfyller forskriftens funksjonskrav ang. rømning. Der veiledningen til byggeteknisk forskrift ikke er dekkende eller den begrenser ønsket utforming av en bygning, kan man fravike de preaksepterte ytelsene i veiledningen. Man må da dokumentere med en selvstendig analyse at forskriftskravet er ivaretatt. Det er ikke fremvist noe selvstendig analyse av rømning. Lavere takhøyde enn 2,40 m er registrert.

## 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	179	42

### Kommentar

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2024	Jan-Fredrik Høgasaas Trond Kvernmo	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	32	382	0	0	885.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rognvegen 12

### Hjemmelshaver

Kvernmo Jenny

### Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

### Selgers opplysning:

Eiendommen disponerer også Gbnr. 32/394, som er på cirka 47m2. Denne teigen inngår i salget.

Jeg anbefaler å kontakte kommunen og avklare muligheten for en sammenslåing av eiendommene.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.12.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	6	Nei
Energiattest	14.11.2024		Gjennomgått	7	Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	08.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	13.11.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	11.09.2009	Opplegg for stikk til varmepumpe.	Gjennomgått	1	Nei
Byggegodkjente tegninger	12.11.1970		Gjennomgått	9	Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse	01.02.2007	Verdivurdering fra 2007	Gjennomgått	1	Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ubekreftet grunnbok	14.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring	05.11.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	08.11.2024	Fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 brukeren 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 befaringstidspunktet. 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR7749>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Nabolagsprofil

Rognvegen 12 - Nabolaget Aannerud - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Ånnerudvegen Linje 615, 628, 634	3 min	0.2 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min	2.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min	

## Skoler

Fagerlund skole (1-7 kl.) 536 elever, 42 klasser	13 min	1.1 km
Hempa skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	27 min	1.9 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 32 klasser	20 min	1.6 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	18 min	1.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

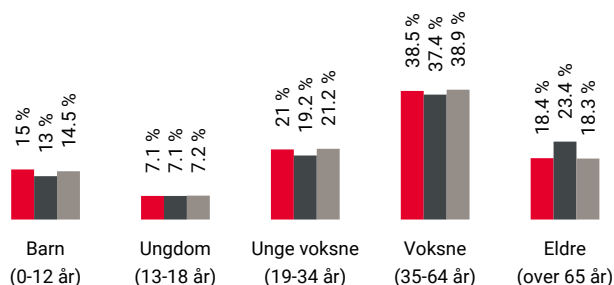
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aannerud	1 297	614
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kjerringhaugen Steinerbarnehage (1-5 år)	10 min	16 barn	0.7 km
Tømmerli barnehage (0-5 år)	12 min	54 barn	0.8 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år)	17 min	92 barn	1.3 km

## Dagligvare

Spar Sveum PostNord	18 min	1.4 km
Coop Extra Fabrikkvegen Post i butikk	23 min	1.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



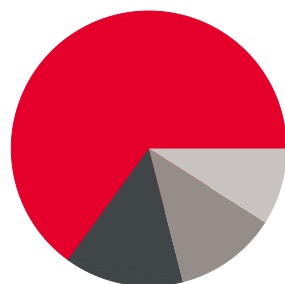
### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

Veldrevegen treningsfelt	9 min
Ballspill	0.7 km
Fagerlund skole	11 min
Ballspill	0.9 km
Fønix Treningssenter	6 min
Treningsselskapet Brumundal	6 min

## Boligmasse



- 65% enebolig
- 14% rekkehus
- 12% blokk
- 9% annet

## Varer/Tjenester



Mølla

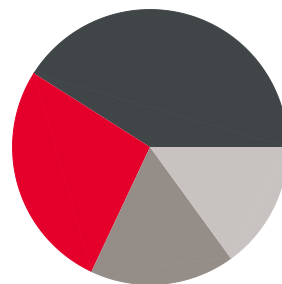
5 min



Vitusapotek Fabrikkvegen

23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



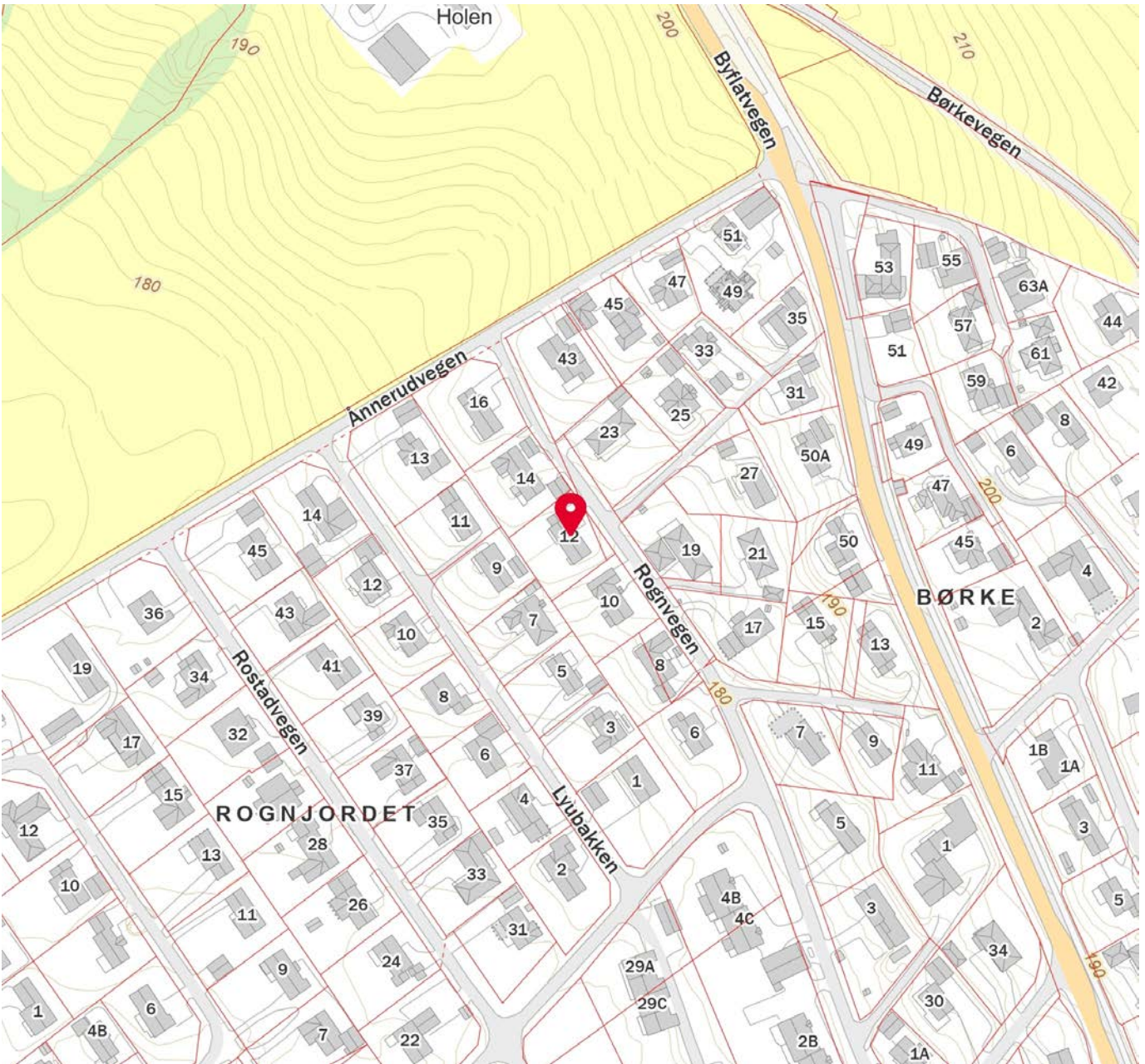
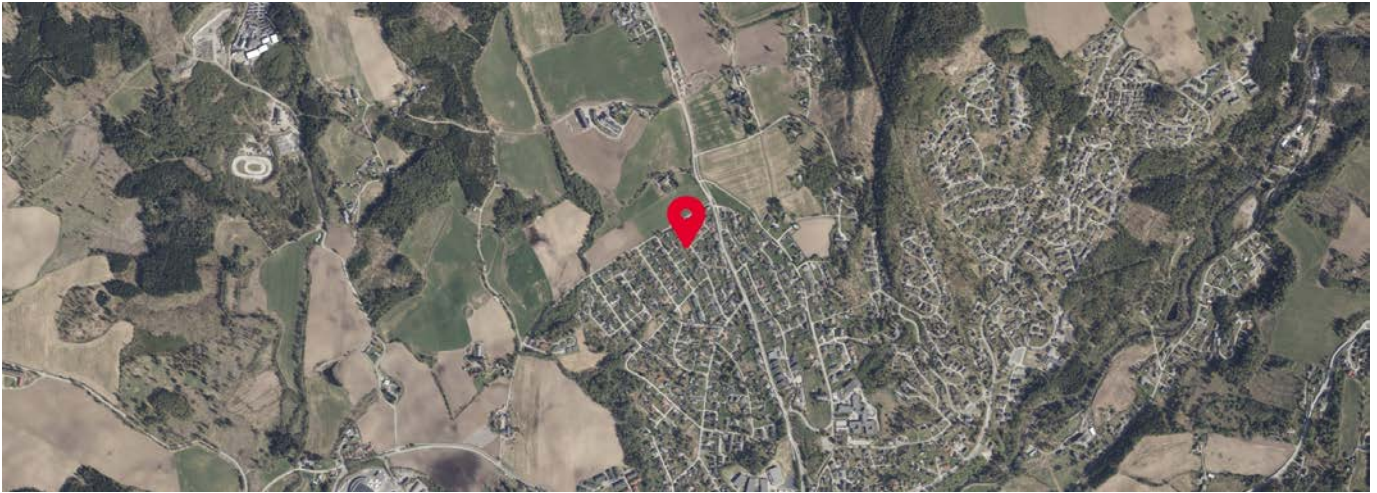
0%


44%

- Aannerud
- Brumunddal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# 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](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Rognvegen 12  
2385 BRUMUNDDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Granberg

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre