BEKKEVEGEN 19A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport_21642-1144_1

Egenerklaering_Signed.pdf

Energiattest-2025-114314-20250503-Bekkevegen19A-3411-32-523-0-7184581

Reguleringsplan

32-523.att.pdf

32-523.tegn1.pdf

Matrikkelrapport_3411-32-523-0-0_06.06.2025.pdf

Formuesverdi av bolig

3411_32_523_0_0_Bekkevegen 19A.pdf

Eiendomskart_3411000320523000000_1749203128.pdf

32-523.tegn4.pdf

32-523.tegn3.pdf

32-523.tegn2.pdf

Avtale om vegrett og fradeling av tomt

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT _21642-1144_1

Tilstandsrapport

Bekkevegen 19 A, 2383 BRUMUNDDAL RINGSAKER kommune

gnr. 32, bnr. 523

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 144 m²



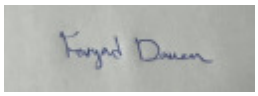
Befaringsdato: 09.06.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21642-1144 **Referansenummer:** JE2120

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Vår ref:** Faryad Daven

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@daven-takst-og-eiendom.no
467 18 316



Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser. Boligen har støpt gulv i kjeller og støpte og kjelleryttervegger. Grunnmur er innvendig isolert opplyst med ca 10 cm. Støpte gulver er påforet opplyst med ca. 12 cm. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegger er malt utvendig i 2021. Saltakkonstruksjoner av tre med tretakstoler fra byggeår kledd utvendig med betongtakstein. Tilgang til loft via luke med fastmontert nedfelbar stige på soverom. Lufting av loft via raft og luker i gavl. Himling mellom kaldloft og 1.etasje er isolert med mineralull. Taktekkingen er fra 2020 med ny takstein og ny duk i undertak samt nye sløyfer og lekter. Arbeidet er utført av Tømrer Even Rom AS. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Takrenner er fra 2020. Boligen har ikke montert stigetrinn til pipe på tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1996, 1988 og 2023. Vinduer i soverommene i kjeller er av 3-lags glass fra 2023. Øvrige vinduer er av eldre dato. Det er luftefelt på soverom. Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekkingen er fra 2020 med ny takstein og ny duk i undertak samt nye sløyfer og lekter. Arbeidet er utført av Tømrer Even Rom AS.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Takrenner er fra 2020.
Boligen har ikke montert stigetrinn til pipe på tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegger er malt utvendig i 2021.
Saltakkonstruksjoner av tre med tretakstoler fra byggeår kledd utvendig med betongtakstein. Tilgang til loft via luke med fastmontert nedfelbar stige på soverom. Lufting av loft via raft og luker i gavl. Himling mellom kaldloft og 1.etasje er isolert med mineralull. Takkonstruksjonen er besiktiget kun fra luke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1996, 1988 og 2023. Vinduer i soverommene i kjeller er av 3-lags glass fra 2023. Øvrige vinduer er av eldre dato. Det er luftefelt på soverom.
Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2011.
Terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og trerekkverk, og med utgang fra stue. Overbygget inngangsparti med trekonstruksjoner og spaltegulv.
Boligen har utvendige tretrapper ved inngangsparti og terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og belegg. Veggene har trepanel,malte plater og malt strie. Innvendige tak har trepanel, himlingsplater og tak-ess. Gulv og himling i 1.etasje er fra 2023. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i kjeller er støpt og påforet. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Det er foretatt radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det er brukt radonmåler fra Airthings for målingene. Eier opplyser at det alltid har vært verdier under grensa. Vær oppmerksom at radon primært skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Eiendommen ligger i et område beskrevet som "usikker" med tanke på aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU. Tilstandsgrad er satt ut ifra tilgjengelige målinger. Det anbefales å få utført radonmåling jevnlig, og gjennomføre tiltak ved høye verdier.
Boligen har elementpipe. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det er ikke installert peis ved befaring da det kun brukes elektrisitet som oppvarming. Tilstandsgrad er dermed ikke satt. Ved bruk av peis, påse at alle sikkerhetskrav som bla. avstand til ubrennbart materiale, ubrennbar plate under/foran peis og ubrennbar plate ved sotluke i kjeller er tilfredsstilt.
Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater, malt strie og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot terreng på soverom i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,8.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu og malte fyllingsdører. Innvendig dør i 1.etasje mellom vindfang og entre er brannklassifisert med brannklasse B30.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har plastsluk og belegg i gulv.
Det er våtromsplater i vegg og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med ett-greps blandebatteri.
Det er installert elektrisk styrt vifte i vegg med tilluft via spalte over dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ifølge eier fra rundt 2000. Eksakt alder på bad er ukjent.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak servant fra soverom. Det er foretatt hulltaking bak dusjsone, men innervegg er av lettklinker som er påforet. Det er derfor foretatt hulltaking bak servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Fliser i benkerygg. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn samt plass til frittstående kjøl/fryseskap. Plater i benkerygg. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med stedvis plastkappe.
Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran og rørskap er plassert på bad i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med stedvis/periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tidligere aggregat for mekanisk avtrekk i loft er koblet av, og erstattet av punktavtrekk i kjøkken og bad.
Det er montert ny utvendig kran.
Oppvarming med elektrisitet. Det brukes varmepumpe, elektrisk gulvvarme på badene og elektriske panelovner i diverse rom.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og ligger på bad i kjeller.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer i vindfang.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.
Dreneringen/drenerende tiltak er fra byggeår. Det er lagt grunnmursplast på gavelvegg mot garasje i 2003.
Boligen har støpt gulv i kjeller og støpte og kjelleryttervegger. Grunnmur er innvendig isolert opplyst med ca 10 cm. Støpte gulver er påforet opplyst med ca. 12 cm. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.

Tilnærmett flatt terreng rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 gjort endringer i kjelleren fra opprinelige byggetegninger. Det er imidlertid søkt om bruksendring fra kjeller til hybelleilighet, og dette er ifølge fremviste dokumenter godkjent av kommunen i 2006. De nye godkjente tegningene samsvarer med dagens bruk.

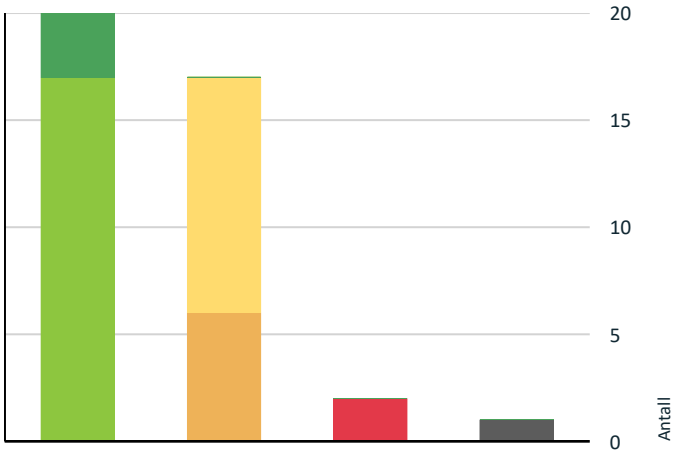
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Sammendrag av boligens tilstand

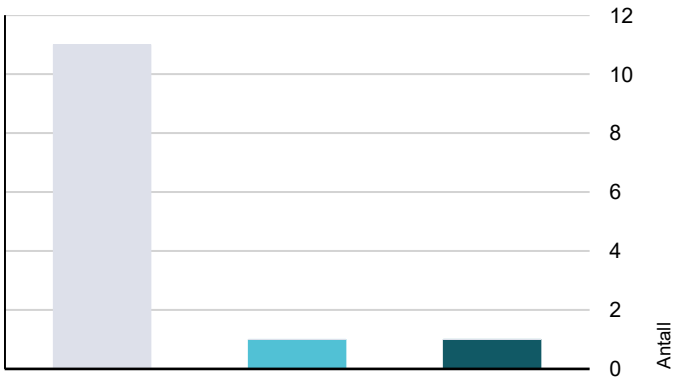
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Stigetrinn for feier	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe i kjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken m/trapp > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: Tatt i bruk- Eier bor i boligen

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Installert ny varmepumpe i 1.etasje
2023	Modernisering	Oppgradert gulv og himling i 1.etasje med ny isolert loftstrapp/stige
2023	Modernisering	Skiftet vinduer på soverommene i kjeller
2022	Modernisering	Montert elektrisk styrte vifter på begge bad
2022	Modernisering	Ny kjøkkenventilator i kjeller
2022	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereder, nytt dusjkabinett og ny toalett på bad i kjeller
2021	Modernisering	Bygd ny terrasse og montert ny hovedytterdør med kodelås
2021	Modernisering	Malt utvendige vegger
2020	Modernisering	Ny taktekking med duk og lekting under
2020	Modernisering	Nye takrenner
2020	Modernisering	Rehabilitering av sikringsskap med nye Downlights og dampsperre i himling

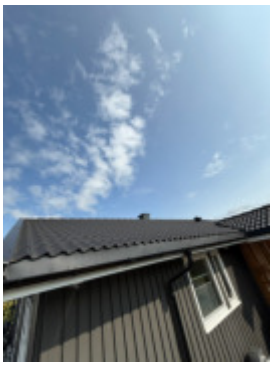
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen er fra 2020 med ny takstein og ny duk i undertak samt nye sløyfer og lekter. Arbeidet er utført av Tømrer Even Rom AS.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Takrenner er fra 2020.

Tilstandsrapport





TG 2 Stigetrinn for feier

Boligen har ikke montert stigetrinn til pipe på tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Pipe/ildsted er ikke i bruk ved befaring. Ved bruk av peis er det viktig å ha tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegger er malt utvendig i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

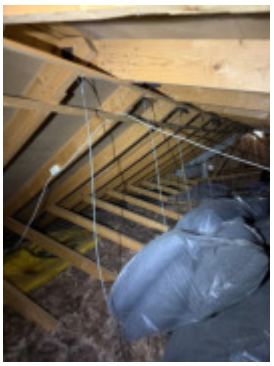
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjoner av tre med tretakstoler fra byggeår kledd utvendig med betongtakstein. Tilgang til loft via luke med fastmontert nedfelbar stige på soverom. Lufting av loft via raft og luker i gavl. Himling mellom kaldloft og 1.etasje er isolert med mineralull. Takkonstruksjonen er besiktiget kun fra luke.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1996, 1988 og 2023. Vinduer i soverommene i kjeller er av 3-lags glass fra 2023. Øvrige vinduer er av eldre dato. Det er luftefelt på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



Eldre vindu med slitasje

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2011.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og trerekkverk, og med utgang fra stue. Overbygget inngangsparti med trekonstruksjoner og spaltegulv.

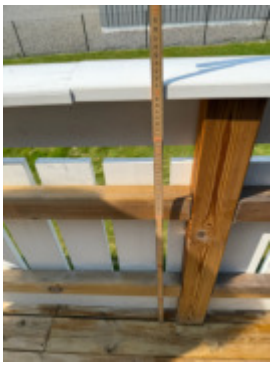
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 0,91 m. Dagens krav er rekkverkshøyde på minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper bør være klar over forholdet med rekkverkshøyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverkshøyde

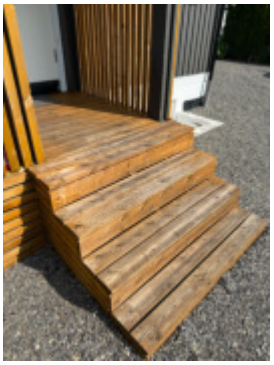
TG 3 Utvendige trapper

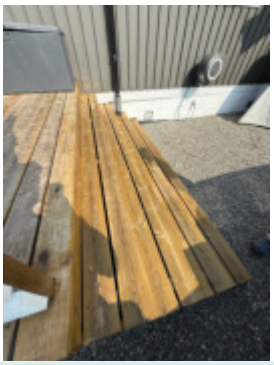
Boligen har utvendige tretrapper ved inngangsparti og terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og belegg. Veggene har trepanel,malte plater og malt strie. Innvendige tak har trepanel, himlingsplater og tak-ess. Gulv og himling i 1.etasje er fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avviket gjelder i hovedsak overflater i kjeller.
Det er registrert stedvis knirk i gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater kan gjøres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i kjeller er støpt og påforet. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er foretatt radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det er brukt radonmåler fra Airthings for målingene. Eier opplyser at det alltid har vært verdier under grensa. Vær oppmerksom at radon primært skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Eiendommen ligger i et område beskrevet som "usikker" med tanke på aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU. Tilstandsgrad er satt ut ifra tilgjengelige målinger. Det anbefales å få utført radonmåling jevnlig, og gjennomføre tiltak ved høye verdier.



Aktsomhetsgrad for radon

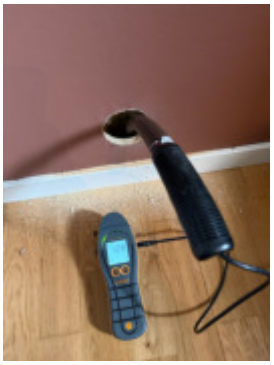
TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det er ikke installert peis ved befaring da det kun brukes elektrisitet som oppvarming. Tilstandsgrad er dermed ikke satt. Ved bruk av peis, påse at alle sikkerhetskrav som bla. avstand til ubrennbart materiale, ubrennbar plate under/foran peis og ubrennbar plate ved sotluke i kjeller er tilfredsstilt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater, malt strie og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot terreng på soverom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,8.



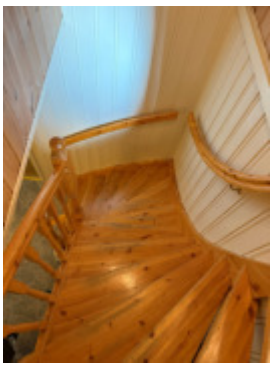
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Trappetrinn har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tiltak kan gjøres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu og malte fyllingsdører. Innvendig dør i 1.etasje mellom vindfang og entre er brannklassifisert med brannklasse B30.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har plastsluk og belegg i gulv.
Det er våtromsplater i vegg og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med ett-greps blandebatteri.
Det er installert elektrisk styrt vifte i vegg med tilluft via spalte over dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

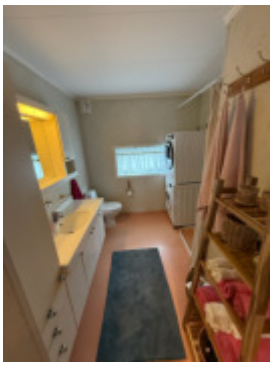
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er usikker tetthet rundt rørgjennomføringer.
Gulvet er tilnærmet flatt med tett sokkel i dusjsone som kan hindre evt.lekkasjevann å renne inn til sluk.
Våtrommet med tettesjikt er opplyst fra byggeår. På bakgrunn av alder anses levetiden til tettesjikt å være ute. På grunn av alder på bad/tettesjikt, usikker tetthet rundt rørgjennomføringer, manglende bunnlist i underkant av plater i vegger og ikke tilfredsstillende fallforhold er det valgt å gi en samlet TG3 på badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

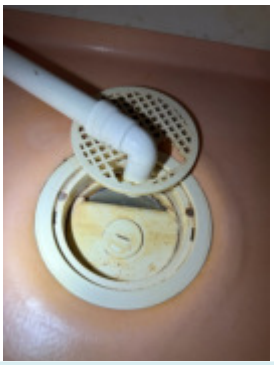
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Manglende bunnlist





1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ifølge eier fra rundt 2000. Eksakt alder på bad er ukjent.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ført helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det må foretas lokal utbedring.

KJELLER > BAD

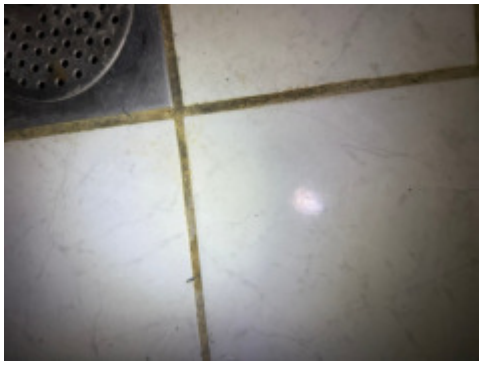
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Heksesot/støvkondens på overflate

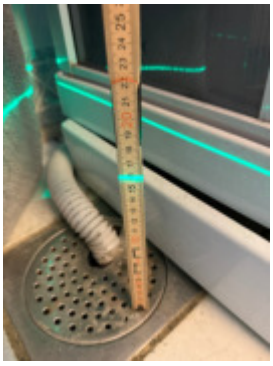
Det er usikker tetthet ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke behandles og bakenforliggende årsak ikke utbedre vil dette vedvare.





Høyde ved terskel



Høyde ved sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

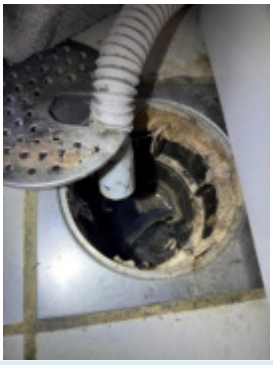
Ved bruk av fuktindikator er det noe høyere verdier ved sluk i forhold til referansepunkt.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Tidspunkt for utskifting av tettesjikt nærmer seg ut ifra observasjoner.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

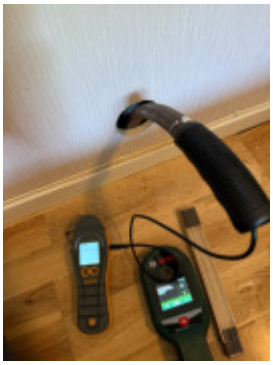
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

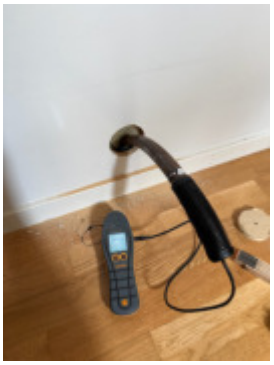
KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak servant fra soverom. Det er foretatt hulltaking bak dusjsone, men innervegg er av lettklinker som er påforet. Det er derfor foretatt hulltaking bak servant.



Hulltaking bak dusjsone



Hulltaking bak servant

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn samt plass til frittstående kjøl/fryseskap. Plater i benkerygg. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Fliser i benkerygg. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist småskader i benkeplate og bunnplate under vask.

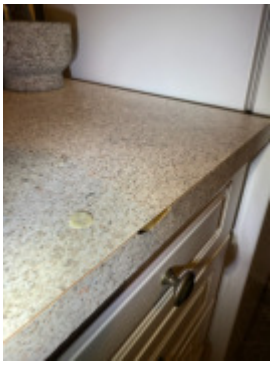
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Tiltak kan gjøres etter behov og ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





KJELLER > KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med stedvis plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran og rørskap er plassert på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med stedvis/periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tidligere aggregat for mekanisk avtrekk i loft er koblet av, og erstattet av punktavtrekk i kjøkken og bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert ny utvendig kran.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med elektrisitet. Det brukes varmepumpe, elektrisk gulvvarme på badene og elektriske panelovner i diverse rom. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 2 Varmepumpe i kjeller

Det er installert varmepumpe i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og ligger på bad i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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 skifte av kabel til oppvaskmaskin etter noen borret gjennom røret, skiftet kable til garasje med montering av ny stikk i 2024 utført av Brumunddal Elektro AS.
   Det foreligger samsvarserklæring for montering av spotskinne i gang i kjeller, montering av dimmer for spotskinne og montering av ekstra 4veis stikk under tv i kjeller i 2023 utført av Brumunddal Elektro AS.
   Det foreligger samsvarserklæring for bytte av termostat og vifte på bad i kjeller og bytte av vifte på bad i 1.etasje i 2022 utført av Brumunddal Elektro AS.
   Det er fremvist faktura for arbeid med rehab sikringsskap med jordfeilautomater 13 kurs inkl. overspenningsvern, skifte downlights fra 12V halogen til hvite 230V LED inkl 3 dimmere for LED og omkobling av kurs/stikk for vaskemaskin/vvb i bad i kjeller fra Brumunddal Elektro AS i 2022.
   Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler i 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

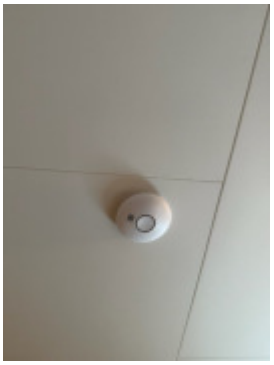
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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









Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

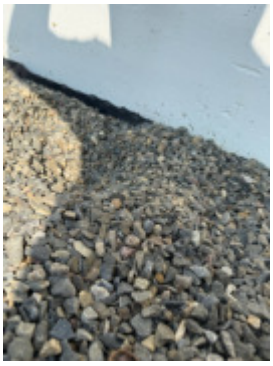
Dreneringen/drenerende tiltak er fra byggeår. Det er lagt grunnmursplast på gavelvegg mot garasje i 2003.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt gulv i kjeller og støpte og kjellerytterveggger. Grunnmur er innvendig isolert opplyst med ca 10 cm. Støpte gulver er påforet opplyst med ca. 12 cm. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmett flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Status: tatt i bruk- Garasjebygget brukes av eier.

Byggeår
2000

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på garasjebygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Garasjebygget ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten.

Beskrivelse
Dobbelgarasje med støpt gulv og grunnmur av lettklinker. Veggkonstruksjoner av tre tekket utvendig med stående bordkledning. Saltakkonstruksjoner av tre tekket utvendig med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall antagelig fra byggeår. Det er 2 stk. motordrevede porter i garasjen. Kjetting i ene portåpner har røkt, og det er da kun en portåpner som er i bruk ved befaring. Merk at garasjebygget ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

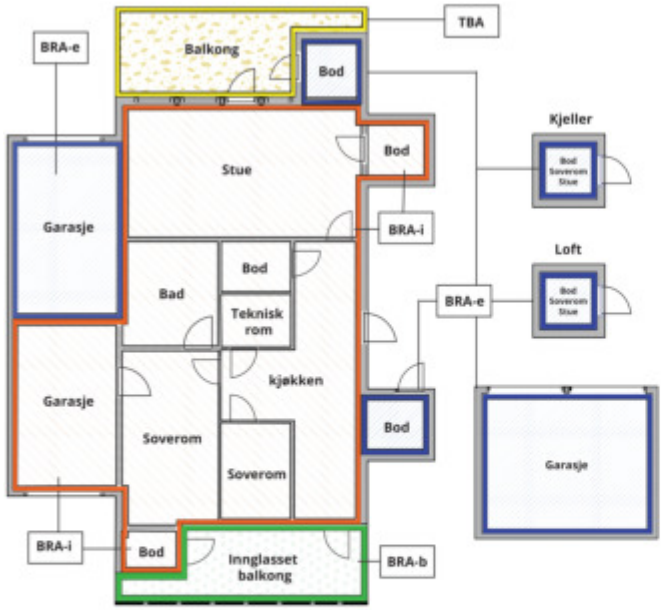
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	82			82	34
Kjeller	62			62	
SUM	**144**				**34**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Trapperom til kjeller, Entré/gang, Bad, Kjøkken, Stue, 2 soverom		
Kjeller	Bad, Kjøkken m/trapp, Stue, 2 soverom		

Kommentar

Åpent areal er areal av terrasse med utgang fra stue og overbygget inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i kjelleren fra opprinelige byggetegninger. Det er imidlertid søkt om bruksendring fra kjeller til hybelleilighet, og dette er ifølge fremviste dokumenter godkjent av kommunen i 2006. De nye godkjente tegningene samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punk"Tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	0
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Faryad Daven	Takstingeniør
	Hilde Christin Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	32	523		0	588 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bekkevegen 19 A

Hjemmelshaver
Simensen Hilde Christin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Brumunddal nord-vest for sentrum. Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Det er ca.1 km fra eiendommen til Brumunddal sentrum, der en kan benytte seg av bla. diverse offentlige tjenester, matvarebutikker, kjøpesenter og togsstasjon med tog til Oslo. Kort avstand til Sveum Idrettspark fra eiendommen. Gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate med privat stikkveg gjennom nabotomt. Vegadkomsten gjennom nabo er opplyst sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET og KOMMUNEPLANENS ARAELDEL 2022-2026, og er i et område for boligbebyggelse.
Aktuelle planer:
BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET med planid 1986090110070. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 01.09.1986.
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026 med planid 2022016. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 21.12.2022.
Kommuneplanens arealdel 2024-2040 med planid 2023004. Status: Planforslag.

Om tomten

Selveier tomt på ca.588 kvm. Tomta er tilnærmet flat, og er opparbeidet med blant annet plen og noe beplanting. Gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Grunndata
1988/9069-1/11 REGISTRERING AV GRUNN
04.11.1988 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3411 GNR:32 BNR:119

Eiendommen har adkomst via privat stikkveg gjennom nabotomt. Vegadkomsten gjennom nabo er opplyst sikret gjennom tinglyste rettigheter. Det er ikke fremvist dokumentasjon om tinglyste forhold. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i innholdet i en slik avtale, og etterspørre tinglyste dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 025 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		

Kommentar
Boligen er opplyst forsikret av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.

•Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

•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

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

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar (WM)

Oppdragsnr.
320250131

Selger 1 navn
Hilde Christin Simensen

Gateadresse
Bekkevegen 19A

Poststed	Postnr
Brumunddal	2383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 11794172

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

Document reference: 320250131

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn ny varmtvanns breder, nytt toalett, flyttet på rør.
Arbeid utført av	Arve Hagen

Filer

betaling rørlegger 1.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vann inntregning ved pipe ca 2018, tak ble byttet i 2020 med nytt blekk rundt pipe.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I utleieleilighet ble det avdekket kakkerlakker som fulgte med i koffert fra utland, og dette ble utryddet av Anticimex firma fra Brumunddal

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	Rehab sikringskap med jordfeilautomater med 13 kurser inkl overspenningsvern. Omkobling av kurs/stikk for vaskemaskin/vvb bad i kjeller. Skifte downlights fra 12v halogen til hvite 230v led ink 3 dimmer for ledd.
Arbeid utført av	Elektro Brumunddal

Filer

Betaling elektrikker 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

Document reference: 320250131

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygg av ny veranda, egeninnsats ved riving av gammel veranda. Nytt innertakk i hele 1 eta utført av Holmstrøms vaktmestertjeneste.
Arbeid utført av	Holmstrøms vaktmester tjeneste

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleie del i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Ringsaker kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av kommunen 08.05.2006

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av kommunen i 2006

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

Beskrivelse	Foretatt radon målinger gjennom hele året 2024/2025

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	Under 50 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Deler innkjøring med nabo. Det er signert kontrakt på dette.

Document reference: 320250131

Document reference: 320250131

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320250131

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Christin Simensen	576ccb7406ab4d03db1c 050b1b2dc0b7b3ae66f9	12.06.2025 10:16:16 UTC	Signer authenticated by One time code

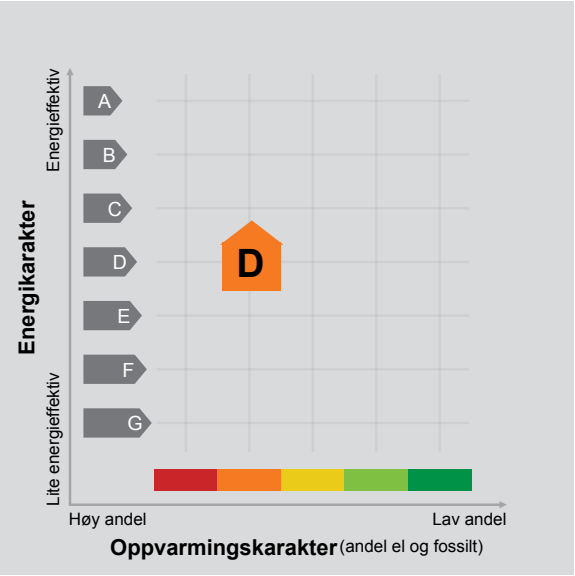
Document reference: 320250131

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

ENERGIATTEST-2025-114314-20250503-BEKKEVEGEN19A-3411-32-52

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkevegen 19A
Postnummer	2383
Sted	BRUMUNDDAL
Kommunenavn	Ringsaker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	523
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7184581
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114314
Dato	03.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Isolere loftsluke
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 3: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

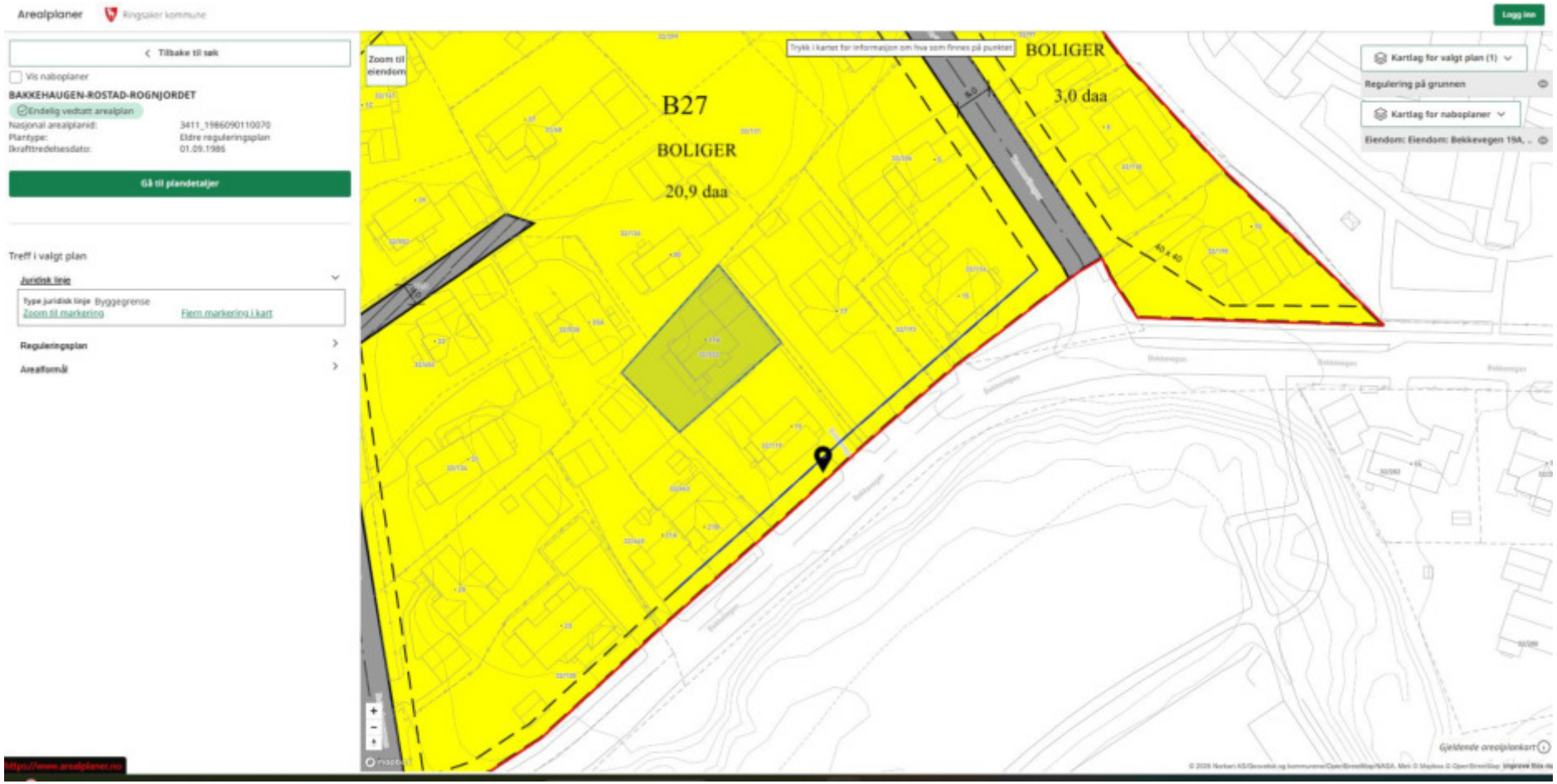
Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

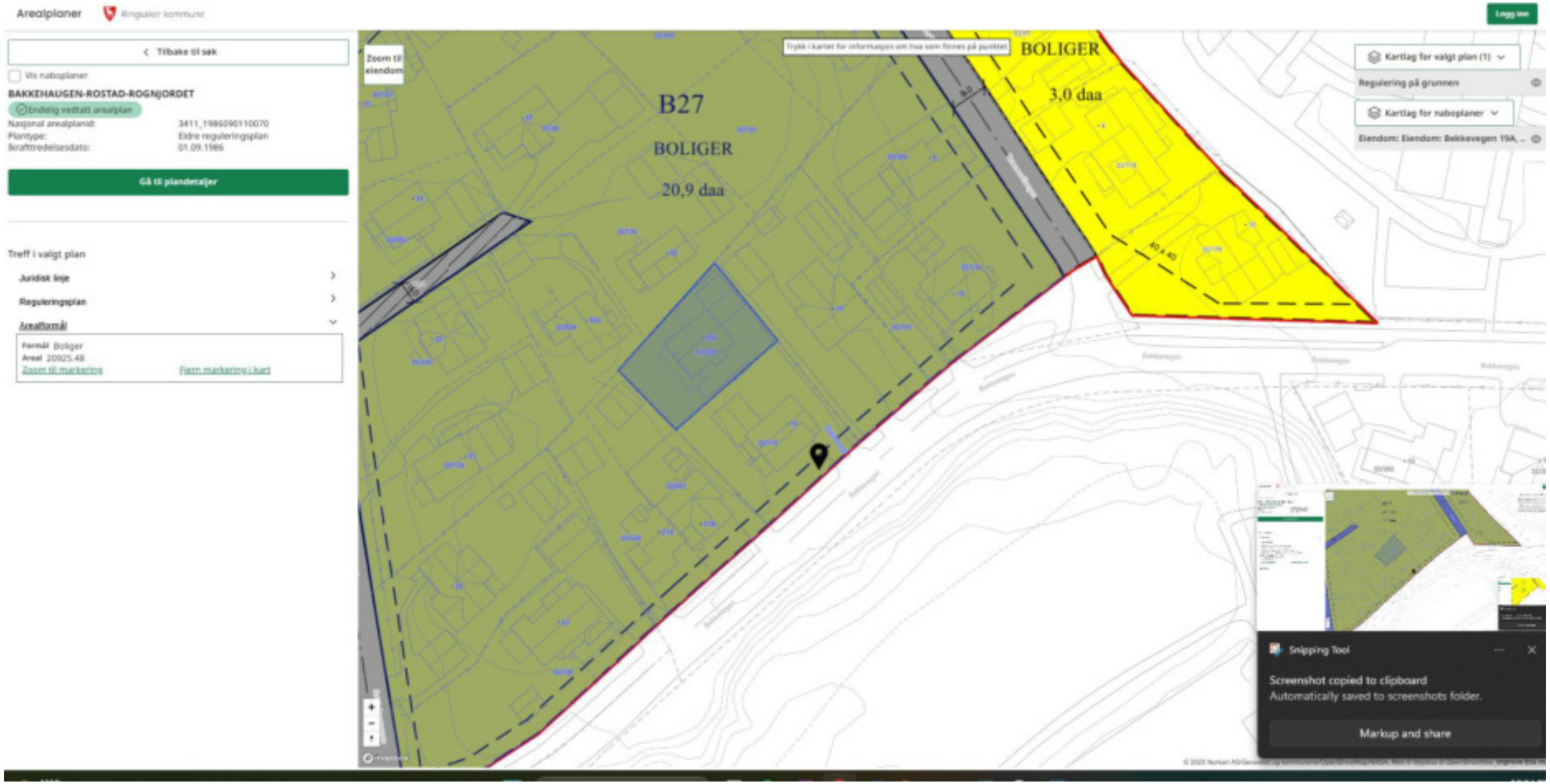
Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

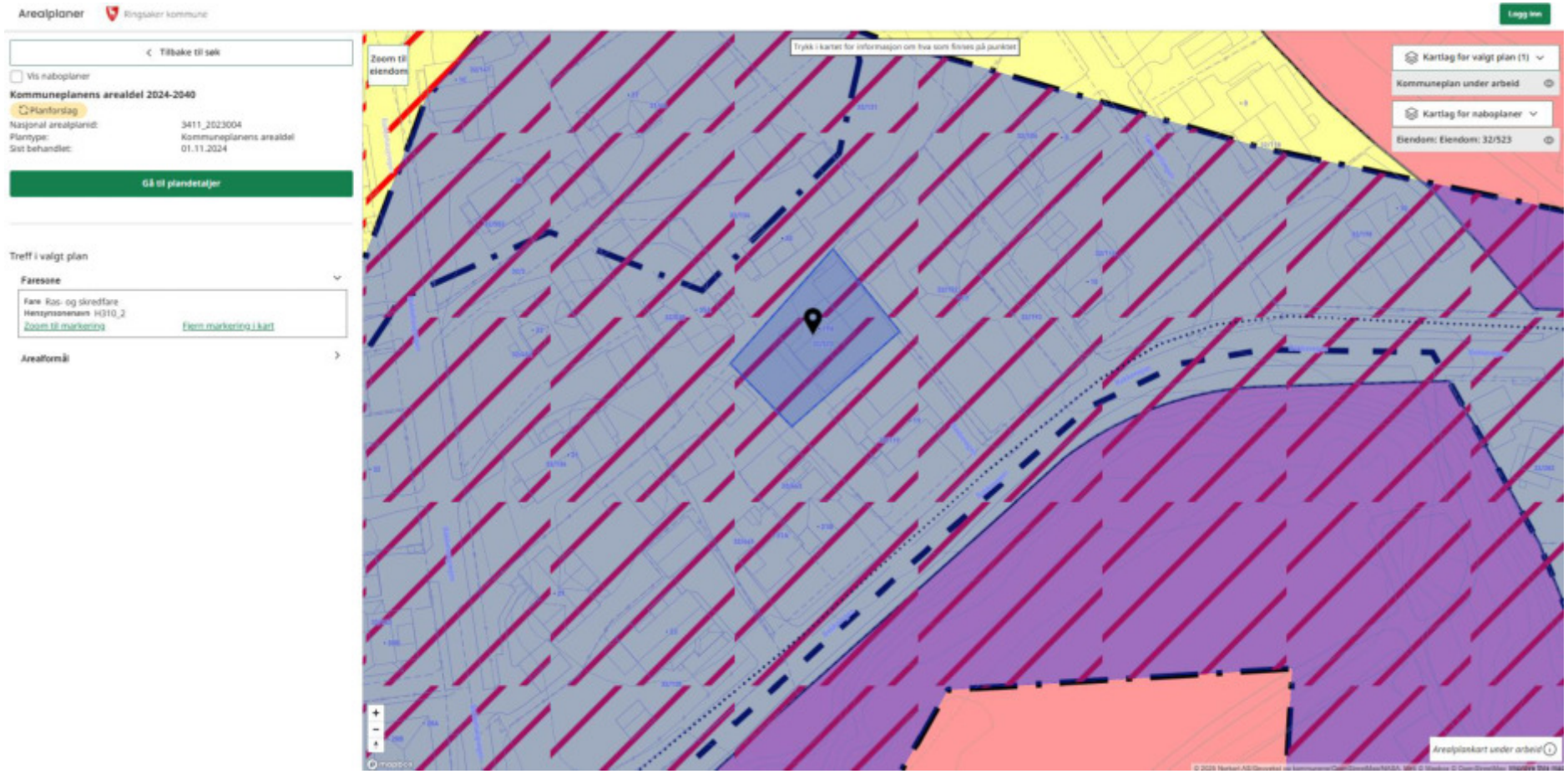
REGULERINGSPLAN


Arealplaner
Ringsaker kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3411_198609011007O
Plantype: Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato: 01.09.1986
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Juridisk linje
Type juridisk linje Byggegrense
Zoom til markering
Fjern markering i kart
Reguleringsplan
Arealformål
Zoom til eiendom
Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet
B27
BOLIGER
20,9 daa
BOLIGER
3,0 daa
40 x 40
Kartlag for valgt plan (1)
Regulering på grunnen
Kartlag for naboplaner
Eiendom: Eiendom: Bekkevegen 19A, ..
Gjeldende arealplankart
https://www.arealplaner.no


Arealplaner
Ringsaker kommune
Tilbake til søk
Vis naboplaner
BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3411_19860901100 70
Plantype: Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato: 01.09.1986
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Juridisk linje
Reguleringsplan
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato 01.09.1986
Lovreferanse PBL 1985 eller før
Areal 603868.84
Zoom til markering
Fjern markering i kart
Arealformål
Zoom til eiendom
Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet
B27
BOLIGER
20,9 daa
BOLIGER
3,0 daa
40 x 40
Kartlag for valgt plan (1)
Reguleringsplan
Kartlag for naboplaner
Eiendom: Eiendom: Bekkevegen 19A, ...
Snipping Tool
Screenshot copied to clipboard
Automatically saved to screenshots folder.
Markup and share


Arealplaner
Ringsaker kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3411_198609110070
Plantype: Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato: 01.09.1986
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Juridisk linje
Reguleringsplan
Arealformål
Formål Boliger
Areal 20925.48
Zoom til markering
Fjern markering i kart
Zoom til eiendom
Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet
B27
BOLIGER
20,9 daa
BOLIGER
3,0 daa
40 x 40
Kartlag for valgt plan (1)
Reguleringsplan på grunnen
Kartlag for naboplaner
Eiendom: Eiendom: Bekkevegen 19A, ...
Snipping Tool
Screenshot copied to clipboard
Automatically saved to screenshots folder.
Markup and share


Arealplaner
Ringsaker kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3411_2022016
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 21.12.2022
Sist behandlet: 21.12.2022
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Arealformål
Arealformål Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Eierform annen eierform
Zoom til markering
Fjern markering i kart
Zoom til eiendom
Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet
Kartlag for valgt plan (1)
Kommuneplan
Kartlag for naboplaner
Eiendom: Eiendom: 32/523
Gjeldende arealplankart


Arealplaner
Ringsaker kommune
Legg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
Kommuneplanens arealdel 2024-2040
Planforslag
Nasjonal arealplanid: 3411_2023004
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Sist behandlet: 01.11.2024
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Faresone
Fare Ras- og skredfare
Hensynssonenavn H310_2
Zoom til markering
Fjern markering i kart
Arealformål
Zoom til eiendom
Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet
Kartlag for valgt plan (1)
Kommuneplan under arbeid
Kartlag for naboplaner
Eiendom: Eiendom: 32/523
Arealplankart under arbeid

Tilbake til søk

Vis naboplaner

Kommuneplanens arealdel 2024-2040

Planforslag

Nasjonal arealplanid:	3411_2023004
Plantype:	Kommuneplanens arealdel
Sist behandlet:	01.11.2024

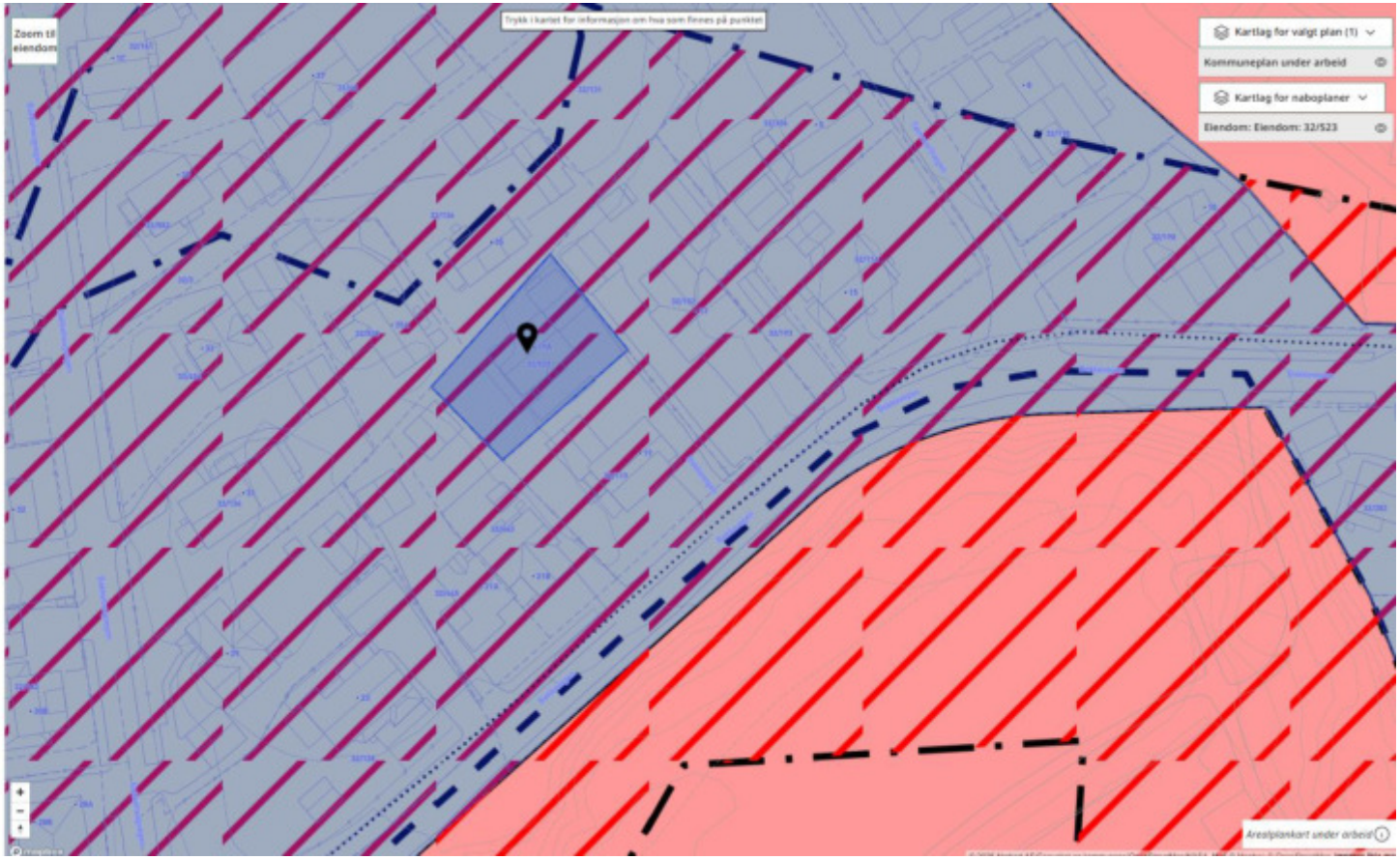
Gå til plandetaljer

Treff i valgt plan

Faresone

Arealformål

Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform
Zoom til markering Fjern markering i kart



32-523.ATT.PDF

RINGSAKER KOMMUNE
2380 BRUMUNDDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3

Byggherre:	Ansvarshavende:
Arnold Strømsrud Bekkevegen 19 A 2380 Brumunddal.	Jan Trettsveen Moelven Bygg Gruppen A/S, Moelv.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom/byggested:	Skolekrets:	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Bekkevegen 19 A, Brumunddal	Fagerlund	32	523	

Søknad datert: 15.09.88 Vedtak datert: 20.10.88 Saksnr. BD-88-540

Bygningens art: [X] Bolig [ ] Garasje [ ] Uthus [ ] Annet.....

Arbeidets art: [X] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Ombygging

Avløpsløsning: [X] Offentlig kloakk [ ] Privat avløpsanlegg

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del .....

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Rekkverk på inngangstrapp.
Balkong utenfor stue. Dør holdes stengt til denne er ferdig.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.88

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato:	Sign./stempel:
Brumunddal	06.01.89	Leif Nordengen

32-523.TEGN1.PDF

RINGSAKER KOMMUNE

KART OG BYGGESAK

Saksbehandler: Vigdis W. Snekkevik
Direkte linje: 62335130

Vår dato	**Vår ref.**
08.05.2006	05/11930-5/GNBN-32/523, K2-L42/
Deres dato	**Deres ref.**
03.05.2006	

Ngong van Hua
Bekkevegen 19 A

2380 BRUMUNDDAL

BRUKSENDRING FRA KJELLER TIL HYBELLEILIGHET, BEKKEVEGEN 19 A, BRUMUNDDAL. GNR.32,BNR.523

Det er fattet følgende vedtak i saken:

Vedtak i henhold til delegert myndighet:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning og situasjonsplan og søknader om ansvarsrett for prosjektering og utførelse.

Søknaden omfatter bruksendring fra kjeller til leilighet med BRA 63 m2 i Bekkevegen 19 A, gnr.32, bnr.523 i Brumunddal.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter dette vedtak.

Med hilsen

Vigdis W. Snekkevik
Avd.ing

Kopi til:
Harald Grønvold Røyslivegen 52 2380 BRUMUNDDAL
Ligningskontoret

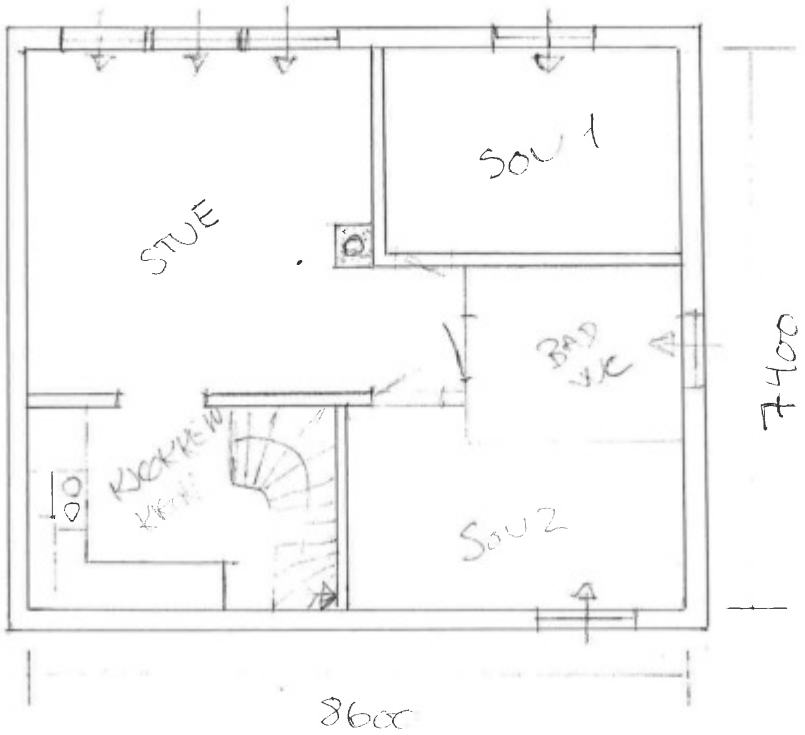
Postadresse:
Postboks 64
2381 BRUMUNDDAL

Kontoradresse:
Furnesvn. 28
2381 BRUMUNDDAL
E-mail:

Telefon:
Telefaks: 62 33 53 01
Organisasjonsnummer: 864 950 582

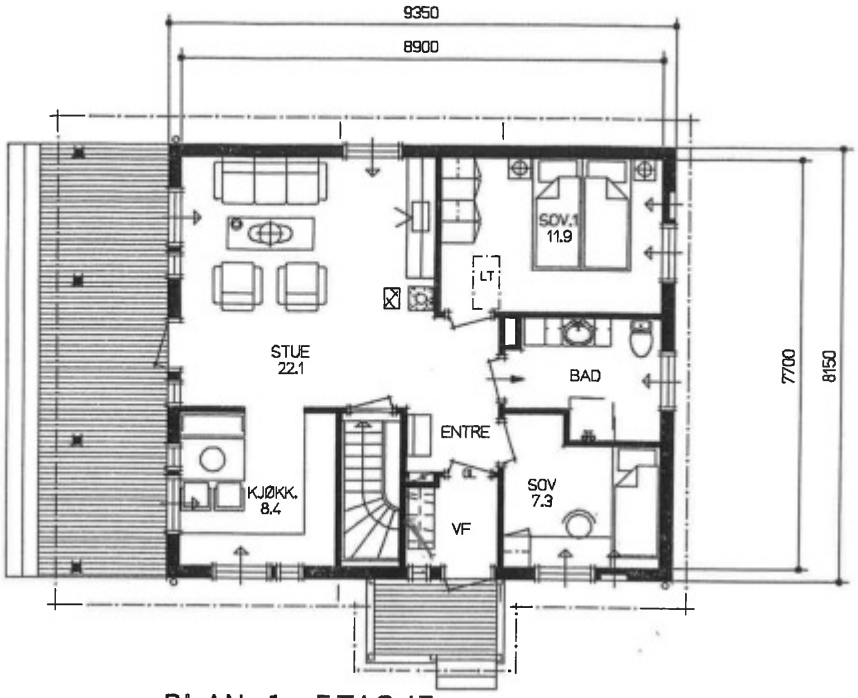
Kjeller

S

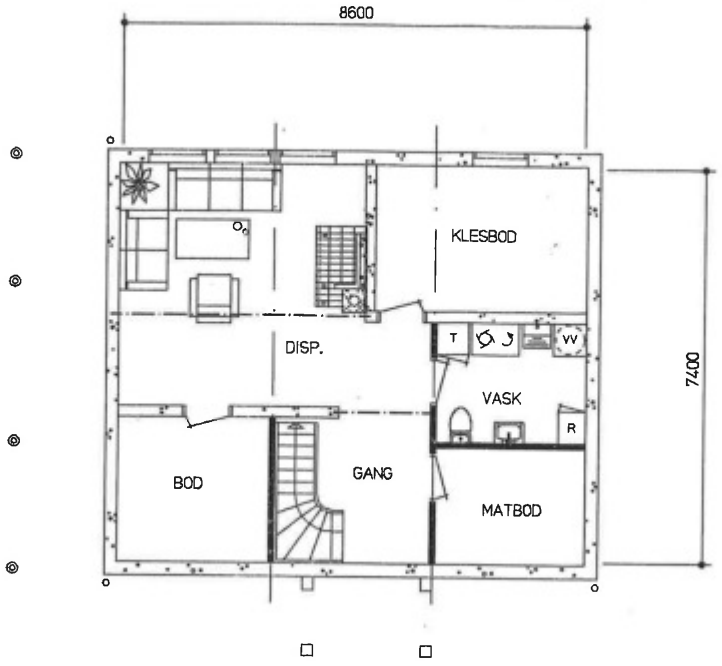


RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
JournalpostID 06/12156
ArkivsakID Dok.nr 05/11930
04 MAI 2006
Klassering 32/523
Kassasjonsår
Saksbeh. VWS

RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
234/06

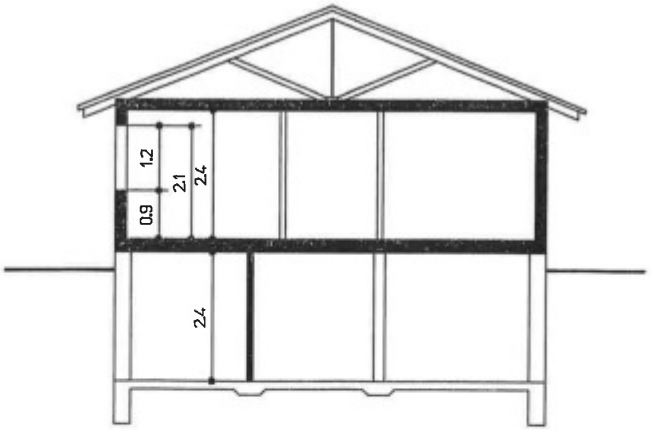


PLAN 1. ETASJE



KJELLERPLAN

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING



SNITT

AREALER:	BRA	BA
HOVEDPLAN :	68.5 KVM	X 1.0 = 68.5 KVM
KJELLERPLAN:	63.6 KVM	X 0.2 = 12.7 KVM
SUM	132 KVM	81 KVM

RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
234/86

BD-88-540

HUSTYPE: **MK.300.09-P-MOD**

MOELVEN ENEBOLIGER
2391 Moelv 065 68000

BYGGHERRE:
ARNOLD STRØMSRUD
BAKKEVEGEN 19. 2380 BRUMUNDDAL

BYGGEPLASS:
BAKKEVEGEN 19. 2380 BRUMUNDDAL

PLANER OG SNITT

M = 1:100

TEGN.

DATO 88-07-05

NR. 2.25508-1

REV.

MATRIKKELRAPPORT_3411-32-523-0-0_06.06.2025.PDF

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ringsaker kommune: Grunneiendom 3411-32/523

Norkart
Utskriftsdato: 06.06.2025 12:45

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BEKKEVEGEN 19 A	Beregnet areal	588
Etablert dato	14.09.1988	Historisk oppgitt areal	588
Oppdatert dato	24.01.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/523
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.02.2014 06.02.2014	216/88		0412-32/105, 32/119, 32/136, 32/152, 32/523, 32/538
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.03.2010 08.03.2010			0412-32/105, 32/128, 32/134, 32/445, 32/446, 32/463, 32/523, 32/538, 32/567, 905/2
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.03.2010 08.03.2010			0412-32/105, 32/119, 32/136, 32/152, 32/445, 32/463, 32/523, 32/538, 32/567, 905/2
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.03.2010 08.03.2010			0412-32/105, 32/119, 32/152, 32/445, 32/463, 32/523, 905/2
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.09.1988			32/119 (-588), 32/523 (588)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6752454.79	605112.07		Ja	588	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIMENSEN HILDE CHRISTIN F191267*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BEKKEVEGEN 19 A 2383 2383 BRUMUNDDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bekkevegen 19 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2383 BRUMUNDDAL	Kirkesogn	03011201 Brumunddal/Veldre
Grunnkrets	407 Aannerud	Tettsted	1021 Brumunddal
Valgkrets	4 FAGERLUND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7184581		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	06.01.1989
2	7184581	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.11.2002
3	18483955		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.09.2000

1: Bygning 7184581: Enebolig (111), Tatt i bruk 06.01.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.09.1988	28.09.1988
Igangsettingstillatelse	28.09.1988	28.09.1988
Tatt i bruk	06.01.1989	06.01.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bekkevegen 19A	H0101	32/523	131	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	82	0	82	0	0	0
K01	0	78	0	78	0	0	0

2: Bygningsendring 7184581-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.11.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.07.2002	05.08.2002
Igangsettingstillatelse	01.08.2002	05.08.2002
Tatt i bruk	15.11.2002	05.08.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bekkevegen 19A	-	32/523	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	15	0	15	0	0	0

3: Bygning 18483955: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.09.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.07.2000	21.07.2000
Igangsettingstillatelse	25.07.2000	21.07.2000
Tatt i bruk	15.09.2000	21.07.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/523	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

FORMUESVERDI AV BOLIG 3411_32_523_0_0_BEKKE

Skatteetaten

Dato
06.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3411 RINGSAKER

Gnr 32 Bnr 523 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bekkevegen 19A, 2383 BRUMUNDDAL

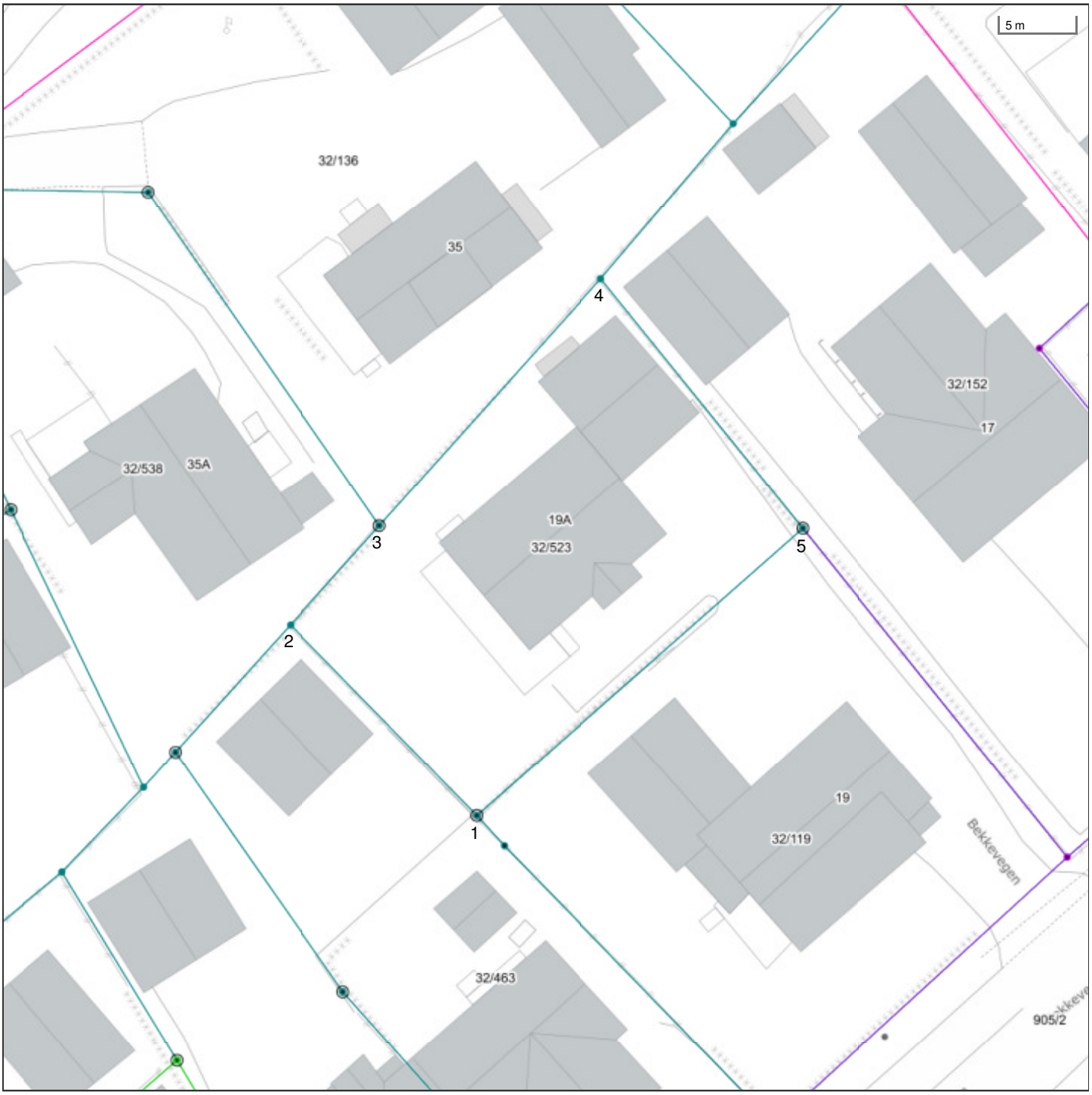
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 750 860 Som sekundærbolig: kr 3 003 440
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSKART_3411
0003205230000000_1
749203128.PDF

Utskriftsdato: 06.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3411 - 32/523//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

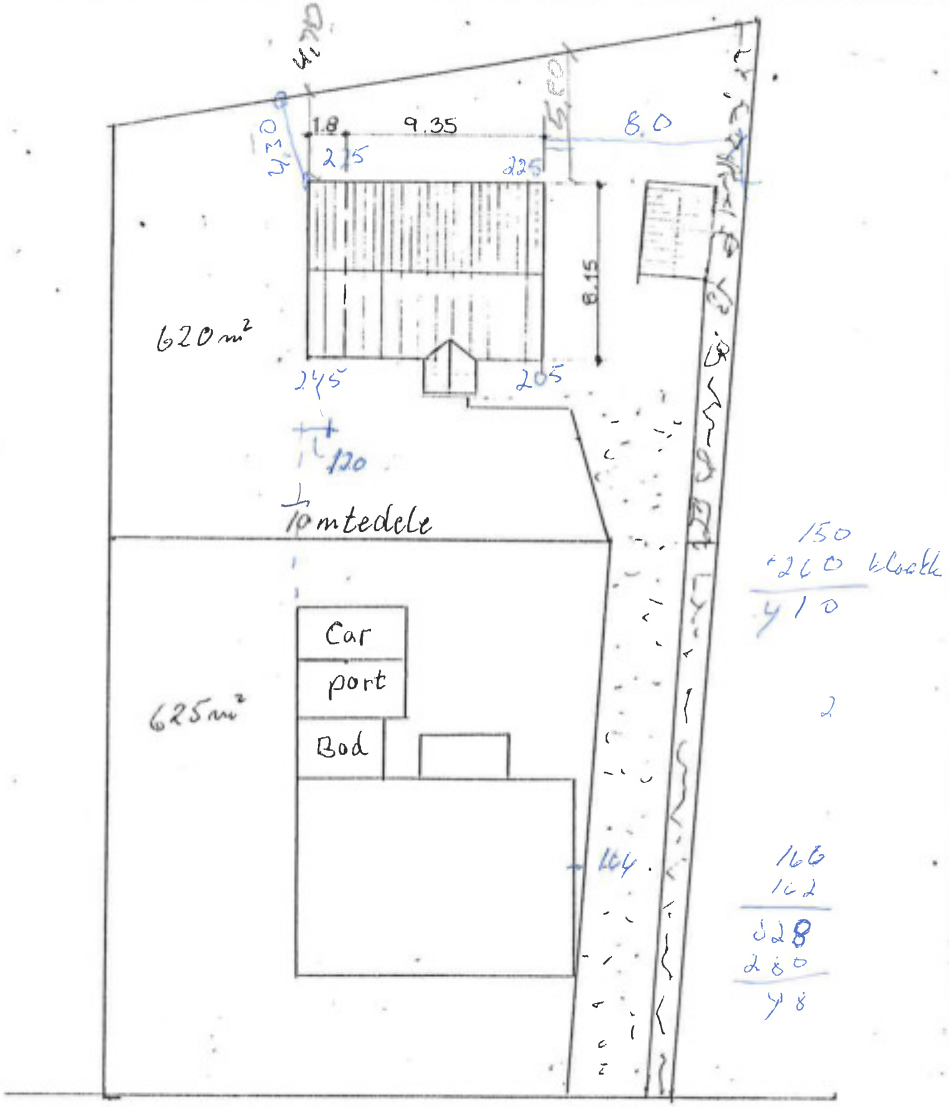
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	588,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6752454,79	**Øst**	605112,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6752442,09	605111,05	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,07	
2	6752454,45	605098,22	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	17,82	
3	6752461,24	605103,97	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,90	
4	6752478,16	605118,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	22,17	
5	6752461,9	605132,32	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,48	

32-523.TEGN4.PDF

HUSTYPE: MK.300.09-P-MOD	BYGGHERRE: ARNOLD STRØMSRUD BAKKEVEGEN 19, 2380 BRUMUNDDAL
MOELVEN ENEBOLIGER 2391 Moelv 065 68000	BYGGEPLASS: BAKKEVEGEN 19, 2380 BRUMUNDDAL



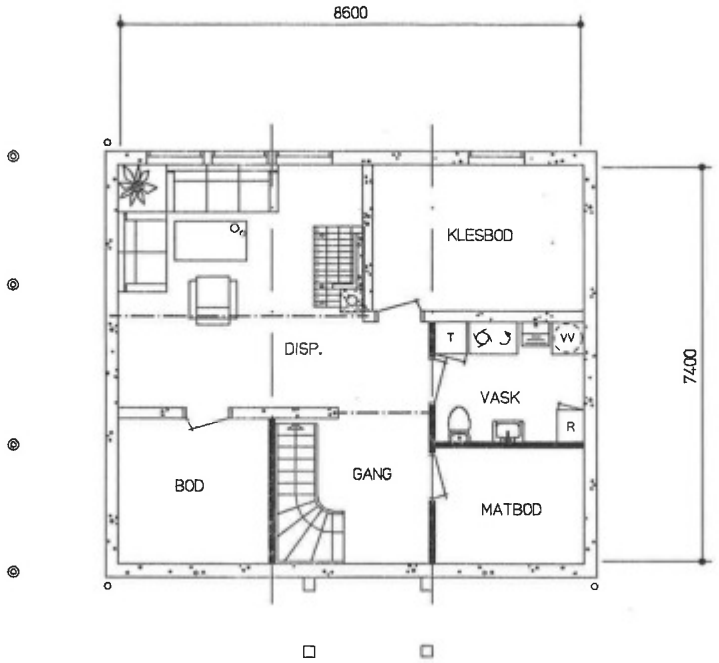
150
+200 kloakk
410

2

160
102
828
280
548

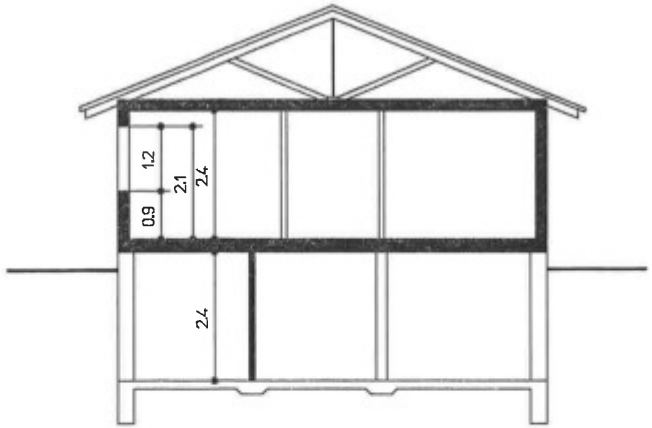


PLAN 1. ETASJE



KJELLERPLAN

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING



SNITT

AREALER:	BRA	BA
HOVEDPLAN :	68.5 KVM	X 1.0 = 68.5 KVM
KJELLERPLAN:	63.6 KVM	X 0.2 = 12.7 KVM
SUM	132 KVM	81 KVM

BD-88-540

HUSTYPE: **MK.300.09-P-MOD**

MOELVEN ENEBOLIGER
2391 Moelv 065 68000

BYGGHERRE:
ARNOLD STRØMSRUD
BAKKEVEGEN 19, 2380 BRUMUNDDAL

BYGGEPLASS:
BAKKEVEGEN 19, 2380 BRUMUNDDAL

PLANER OG SNITT

M = 1:100

TEGN.

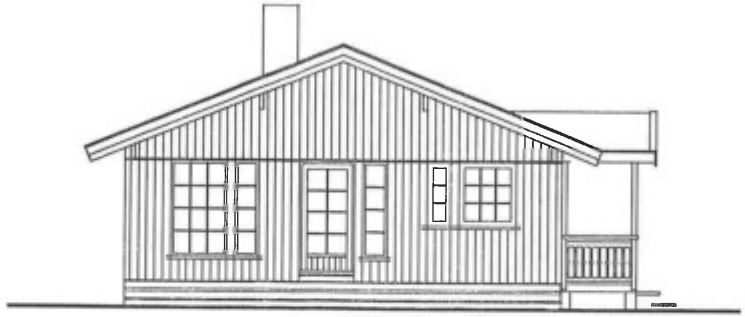
DATO 88-07-05

NR. 2.25508-1

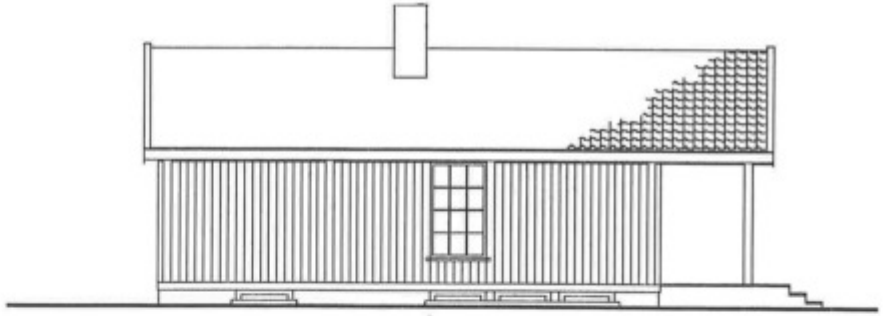
REV.



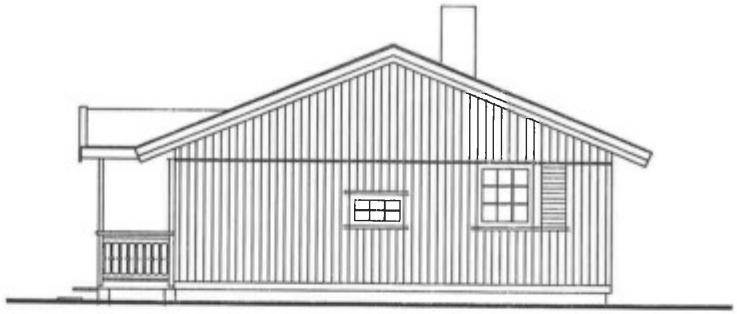
FASADE



GAVL



FASADE

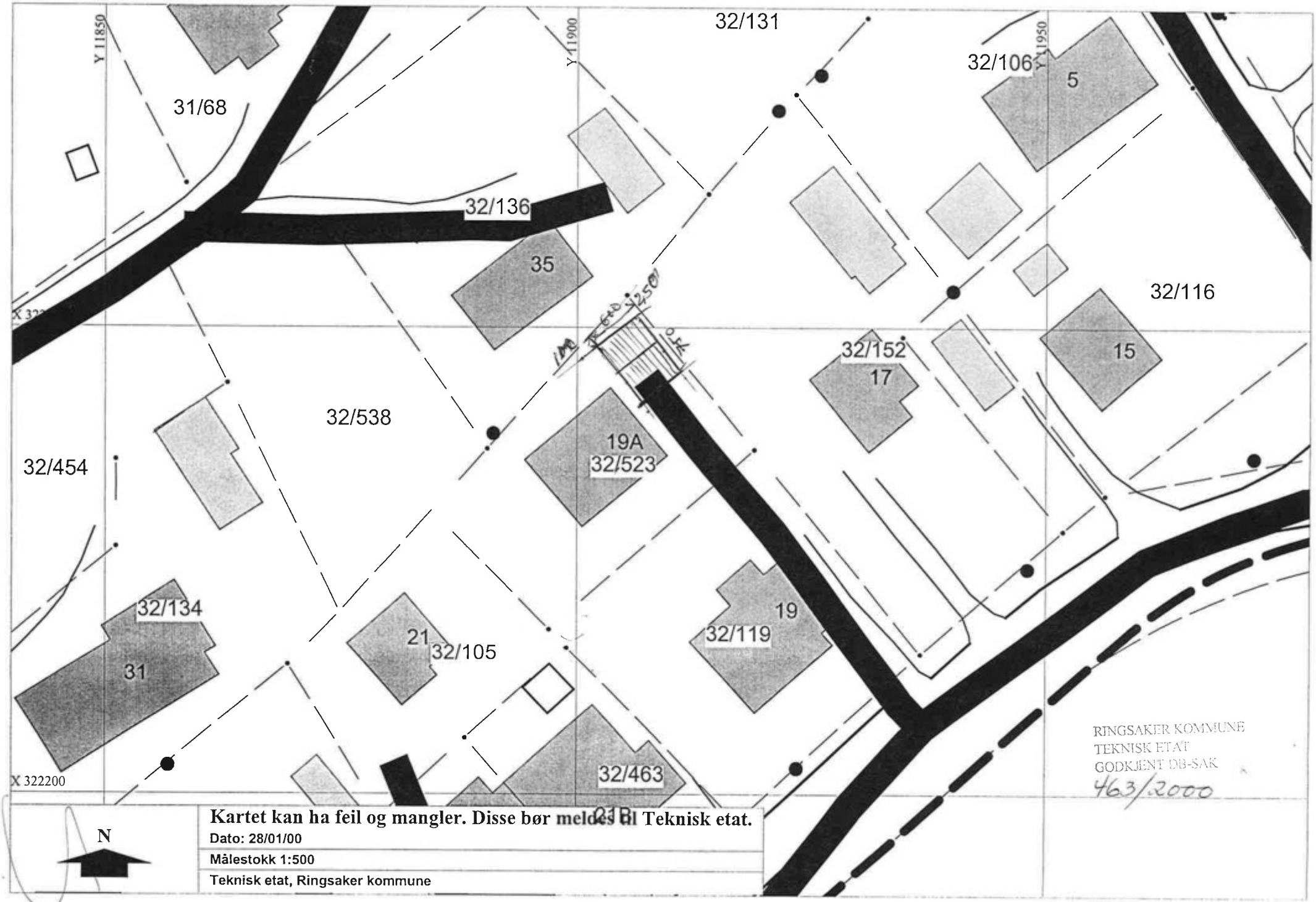


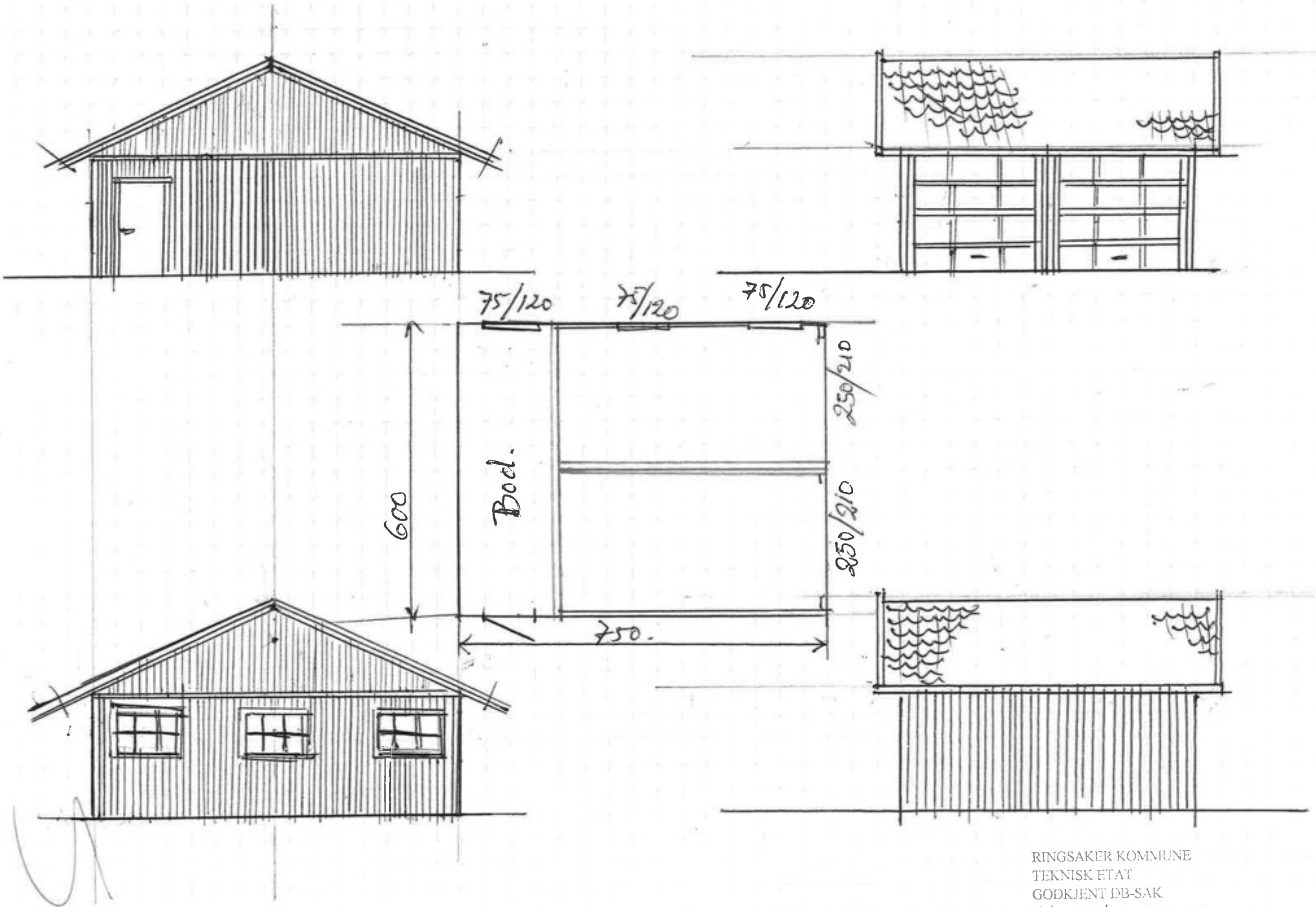
GAVL

GODKJENT PÅ VISSE VILKÅR
I HENHOLD TIL SAK BD 88-540

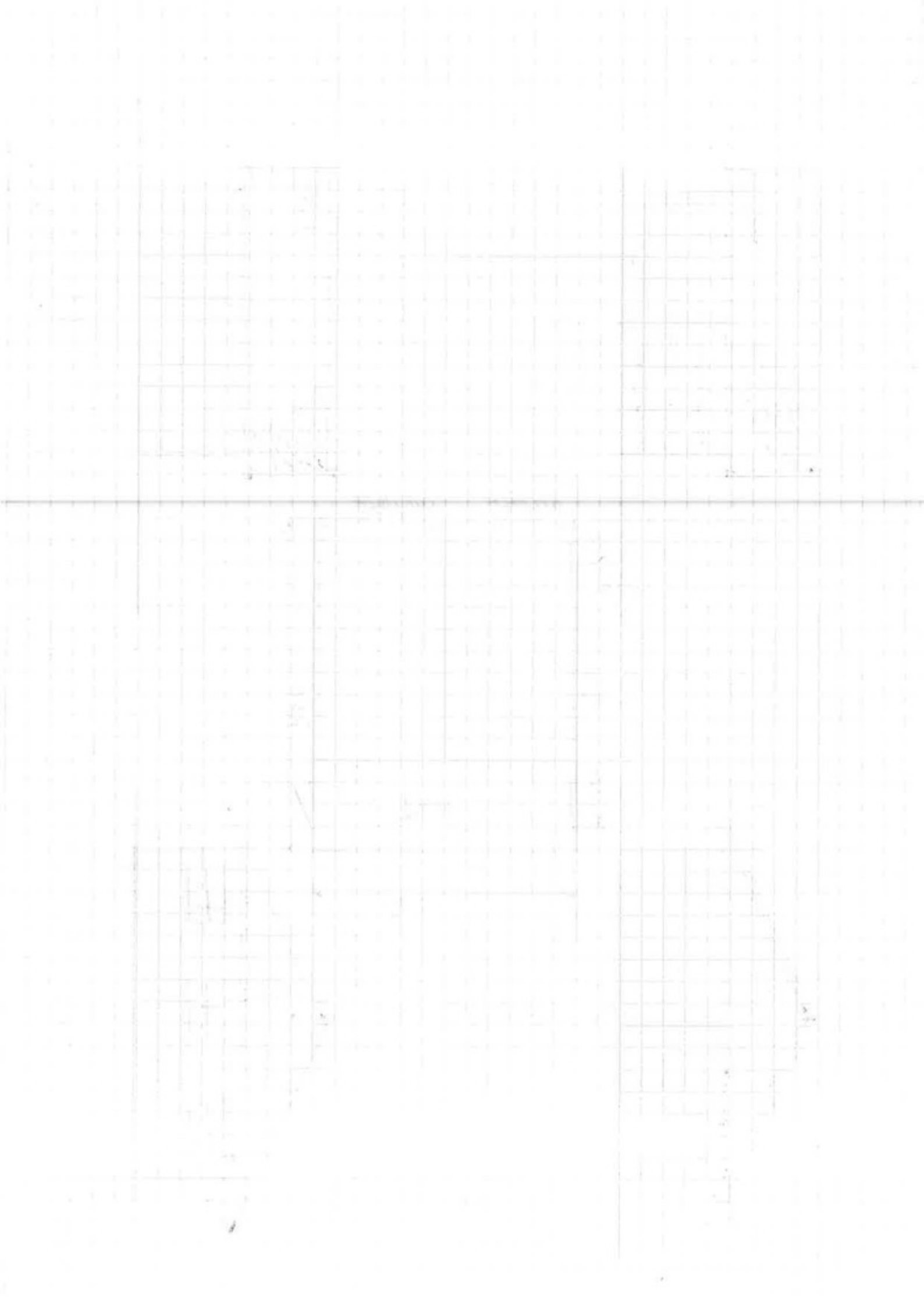
HUSTYPE: **MK.300.09-P-MOD** MOELVEN ENEBOLIGER 2391 Moelv 065 68000	BYGGHERRE: ARNOLD STRØMSRUD BAKKEVEGEN 19, 2380 BRUMUNDDAL BYGGEPLASS: BAKKEVEGEN 19, 2380 BRUMUNDDAL	FASADER	M = 1:100 TEGN. / DATO 88-07-05 NR. 2.25508-2 / REV.

32-523.TEGN3.PDF


Y 11850
Y 11900
Y 11950
X 322200
31/68
32/131
32/106
5
32/136
35
32/116
32/152
17
15
32/538
19A
32/523
32/454
32/134
31
21
32/105
19
32/119
32/463
21B
N
Kartet kan ha feil og mangler. Disse bør meldes til Teknisk etat.
Dato: 28/01/00
Målestokk 1:500
Teknisk etat, Ringsaker kommune
RINGSAKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT DB-SAK
463/2000

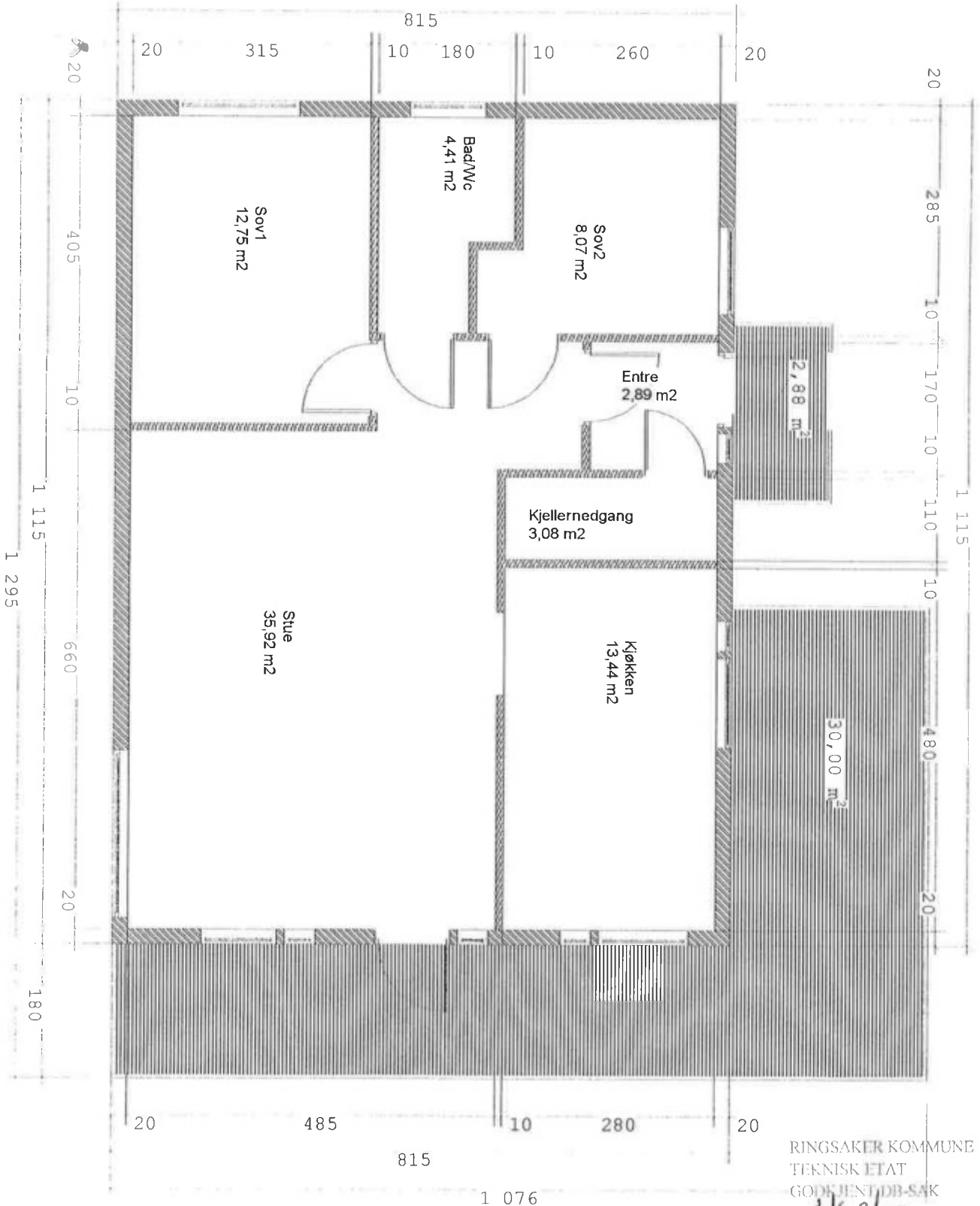


RINGSAKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT DB-SAK
463/2000



32-523.TEGN2.PDF

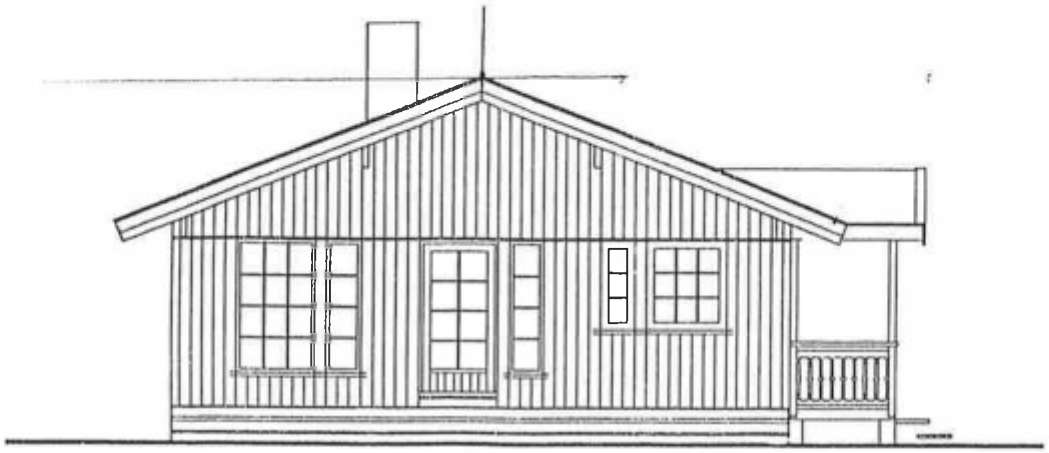
PLANTEGNING



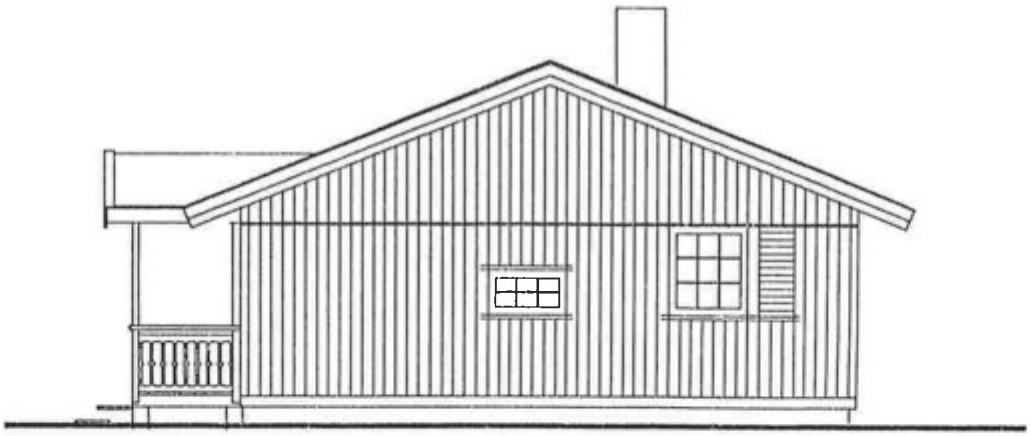
RINGSAKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT/DB-SAK
468/02

BEKKEVEIEN 19A
G.NR: 32, B.NR: 523
NGONG VAN HUA
M = 1:75

NR. 3



GAVL



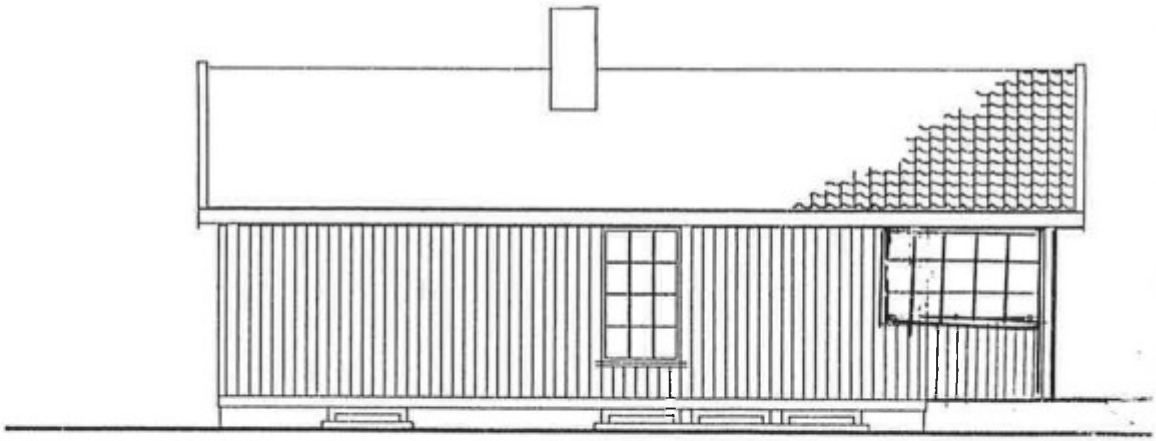
RINGSAKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT DP-SAK
468/02

M = 1:100

NR.4



FASADE



FASADE

RINGSAKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT BB-SAK
468/02

M = 1:100

NR. 5

AVTALE OM VEGRETT OG FRADELING AV TOMT

ERKLÆRING.

Jeg gir herved med selv, Arnold Strømstrud rett til å benytte samme innkjøring fra Bekkevegen 19, til begge de bebygde tomtene.

Br.-dal 14/9-1988

Arnold Strømstrud

Vegretten gjelder for parsell av gnr. 32 bnr 119.
Parsellens beliggenhet av - Bekkevg. 19 - gnr. 32 bnr. 523.

Oppmålingsavdelingen
I RINGSAKER

VEDTAK FATTET AV TEKNISK SJEF I RINGSAKER.

Refereres i Ringsaker bygningsråds møte 20.10.88

Sak nr. BD-88-466

ARNOLD STRØMSRUD, BRUMUNDDAL - FRADELING AV BOLIGTOMT
Eiendom: Bekkevegen 19, gnr. 32 bnr. 119/153

Faktiske opplysninger:
- Søknad om fradeling mottatt 05.07.88.
- Nabovarsel til Anne Marit Rosenlund, Astrid Olsen, Torbjørn Teodorsen og Anna Grinaker.
- Reg.plan for Rostad - Rognjordet.

Søknaden gjelder tillatelse til å fradele 1 parsell på ca. 0,62 da fra Bekkevegen 19 i Brumunddal. Parsellen skal være ny boligtomt.

Eiendommen er i reg.plan for Rostad - Rognjordet regulert til boligformål.

Teknisk sjef har ingen merknader.

Teknisk sjefs vedtak:

Fradeling tillates av 1 parsell på ca. 0,62 da. fra Bekkevegen 19, g.nr. 32 br.nr. 119/153, som boligtomt, på følgende vilkår:

1. Parsellen må tilknyttes offentlig godkjent vann- og kloakknett.

2. Erklæring som sikrer rett til bruk av privat veg, må framlegges før oppmåling finner sted.

Teknisk sjef i Ringsaker, 02.09.1988

Geir Riise
etter fullmakt

Hellik Furuheim
saksbehandler

Utskrift til:
Arnold Strømsrud, Bekkevegen 19, Br.dal
Ligningskontoret, Moelv

Alle henvendelser rettes direkte til saksbehandler.

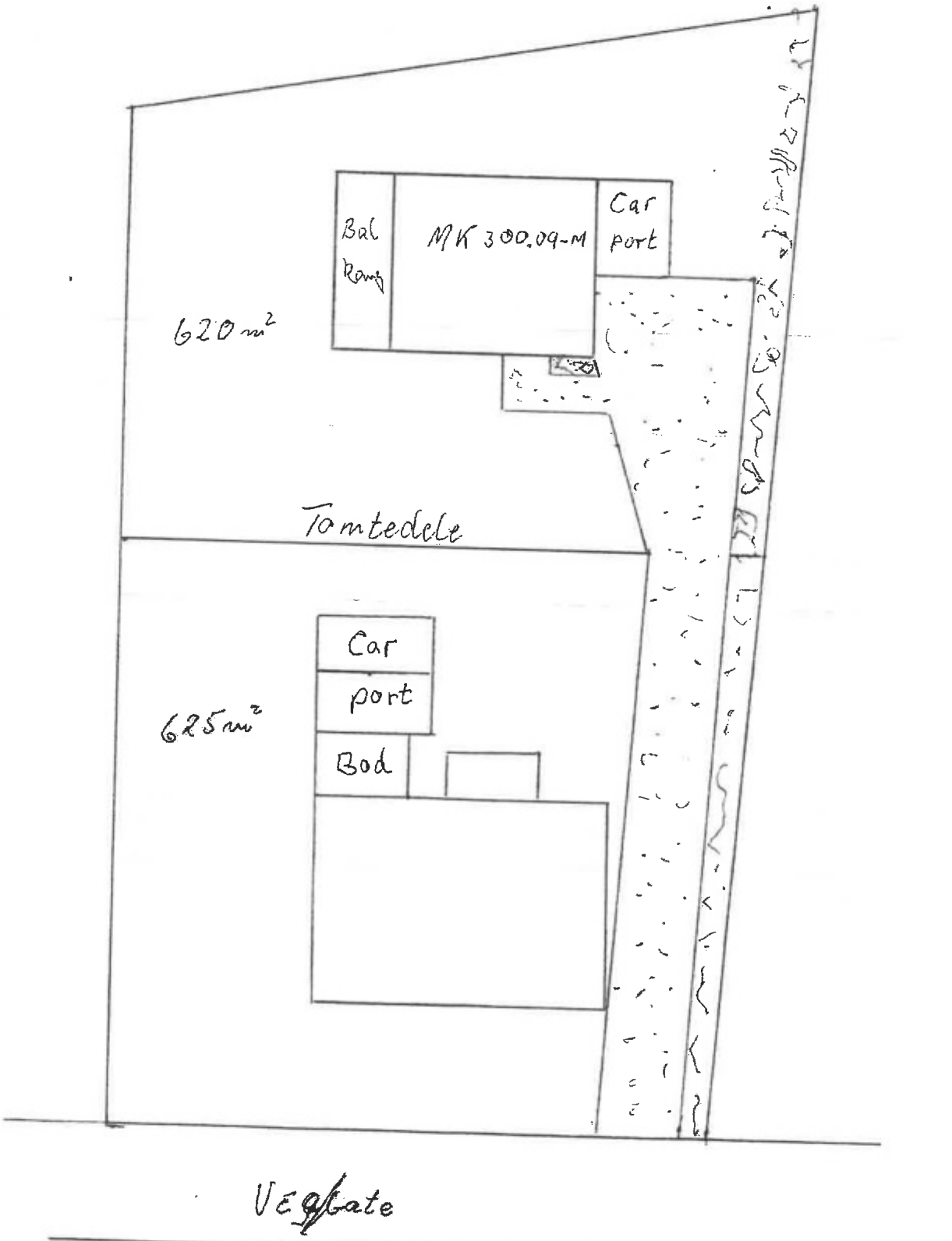
6/9-88
Turid Jorde

KLAGEADGANG
Dette vedtak kan påklages til Ringsaker bygningsråd, 2380 Brumunddal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da vedtaket kom fram. Klagen skal sendes Teknisk sjef i Ringsaker, 2380 Brumunddal. Den skal inneholde de endringer som ønskes og de grunner klagen støtter seg på. Klager De så sent at det er uklart om klagefristen er oversittet, bes De oppgi når vedtaket kom fram. Saksbehandler bistår med veiledning om framgangsmåten ved klagen.

Husplassering og deling av tomt

Bekkevegen 19, 2380 Br.-dal. M. 1:25

Eier og tegnet av Arnold Strømsrud.



LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bekkevegen 19A
Gnr. 32 Bnr. 523 i Ringsaker kommune

Oppdragsnummer:
320-25-0131

Meglerforetak: Innlandet Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Elias Kaulum

Telefon / Mobil: / 41 23 60 26

E-post: elias.kaulum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater

Notater