



aktiv.

Bekkelifaret 1B, 2387 BRUMUNDDAL

**Nyere halvpart av en horisontal
tomannsbolig med flott utsikt og
gode solforhold. 2 bad.
Dobbelgarasje. Sentralt.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Karsten Henry Klæboe
Morten Klæboe
Kristian Klæboe

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 90/131 m²
Tomtstr.: 1108.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 693, bnr. 11
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1214250134

Ditt nye hjem?

Velkommen til en moderne og innholdsrik halvpart av en tomannsbolig i det ettertraktete området i Brumunddal. Her bor du høyt og fritt i terrenget, med panoramautsikt over Mjøsa og de naturkjønne omgivelsene. Dette er et perfekt sted for barnefamilier, med kort vei til skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder. Offentlig transport finnes i umiddelbar nærhet, og Brumunddal sentrum ligger kun en kort kjøretur unna med et bredt utvalg av butikker, tjenester og aktiviteter.

Boligen, oppført i 2018 fordelt på entré, 2 bad, romslig stue, moderne kjøkken og 3 gode soverom. Begge badene ble oppusset i 2025. Kjøkkenet er praktisk utformet og utstyrt med moderne hvitevarer. Boligen byr på høy teknisk standard, blant annet elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon. Dobbeltgarasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 2 m²

1/2 part av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Entré, gang, stue, kjøkken, teknisk rom, bod, 2 bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m² Terrasse- og balkongareal

Dobbelgarasje tilknyttet bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje for 2 biler

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1/2 part av tomannsbolig

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Overbygd tak ved inngang på (avrundet) 2 m², er oppgitt som TBA.

Dobbelgarasje tilknyttet boligen

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1108.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er skrånende og er opparbeidet med bla. plen. Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Eiendommen har egen innkjøring.

Beliggenhet

Bekkelifaret 1B ligger i et attraktivt og nyere etablert boligområde på Lille Almerud i Nordåsen, Brumunddal. Eiendommen har en panoramautsikt mot Mjøsa, Brumunddal og omegn, og har gode lys- og solforhold.

Området er meget barnevennlig med kort avstand til skoler og barnehager. Fagerlund skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger kun 2,5 km unna, mens Brumunddal ungdomsskole for 8. til 10. klasse er 2,6 km fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Tunet barnehage, kun 2,3 km unna.

For den aktive familie er det fine turmuligheter i nærmiljøet, samt Sveum idrettsanlegg som ligger ca. 2,5 km fra eiendommen. Her kan man delta i ulike sportsaktiviteter som fotball og friidrett.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Rema 1000 Nordåsvegen kun 1,8 km unna, og det er kort vei til Brumunddal sentrum, ca. 2,2 km, hvor man finner de fleste servicefasiliteter.

Offentlig transport er godt dekket med bussholdeplasser i nærheten.

Adkomst

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

Eiendommen har egen innkjøring.

Bygningssakkyndig

Icon Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en 1/2 part av en tomannsbolig fra 2018, hvor boenheten er i sokkeletasjen. Byggegrunn og fundamenteringsforhold er ukjent, men det antas å være morenemasser i grunnen. Grunnmuren er oppført i isolerte elementer av typen Jackson

Thermomur. Dreneringen er fra byggeåret og består av opparbeidede drenerende masser og drenerør. Det er ikke observert synlig utvendig tettesjikt langs fremsiden. Ytterveggene i sokkeletasjen er en betongkonstruksjon av typen Jackon Thermomur. Utvendig har fasadene grovstruktur-pussede murfasader. Takkonstruksjonen består av sperrer i treverk, og taket er tekket med betongtakstein. Dette er en felles bygningsdel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskiene er malte og har isbord. Ved hovedinngangen er det et overbygd tak tekket med takstein, med vindskier som har beslag på isbordet. Etasjeskillet mot etasjen over er et betongdekke av typen hulldekke. I området for det tidligere trapperommet er det et trebjelkelag. Gulvet mot grunnen består av et betongdekke. Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2018. Vinduene er noe inntrukket i den murpussede fasaden, en løsning uten utvendige vannbrett. Hovedytterdøren er en foliert dør med glass.

En dobbelgarasje er tilknyttet bygningen, fundamentert på en støpt såle med et støpt dekke. Veggene er av isolerte elementer, Jackon Thermomur, og taket er et betongdekke/hulldekke.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.11.2025, utført av Icon Takst AS ved Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Utvendig - Nedløp og beslag - 2

Avvik: Det er ikke montert beslag i overgang tak/taktekking/vegg.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører - 2

Avvik: Dør til badrom 2 har slitasje/skrapemerker utvendig.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk.

Teknisk rom: Avrenningsrør fra rørskap over el-kontakt. Avrenningsrør fra begge rørskap har ikke siklemikk. Siklemikken (deksel) monteres på utsiden av ferdig vegg.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

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

El-kontakt til varmtvannsbereder er under avrenningsrør fra rørskap. Ukjent for meg om det er/ikke er ihht forskrift.

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Membran og flislegging. Arbeid utført av Berghaust.

Pkt. 2,1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, for lite fall fra dørterskelen til sluk og membran måtte også gjøres opp på ny, dette er nå blitt utbedret og godkjent av Obron.

Pkt. 2,2. Er arbeidet byggemeldt? Ja, til ARR arkitektkontor da det er de som tatt seg av prosjektet fra enebolig til tomannsbolig.

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Øyvind Holte var den rørleggeren som utførte arbeidet når vi bygde huset. Bekkevold var den som ordnet med å få inn 2 vannmålere begge to er faglærte. Arbeid utført av Øyvind Holte og Bekkevold.

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, det var en liten lekkasje, dette er nå utbedret av Berghaust.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. SG Elektro utførte alt elektriske ved bygging av huset. Arbeid utført av SG Elektro A/S.

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

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Legging av fliser. Arbeid utført av Berghaust.

Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja, fra enebolig til tomannsbolig.

Pkt. 18,1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, NevedyktigA/S.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Entré, gang, stue, kjøkken, teknisk rom, bod, 2 bad og 3 soverom

Dobbelgarasje tilknyttet boligen:

BRA-e 41 kvm: Garasje for 2 biler

Standard

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er veggplater med utseende som fliser mellom overskap og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1: Nytt badrom fra 2025 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater med sokkelfliser mot gulv, og taket har lasert panel. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer og heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Bad 2: Nytt badrom fra 2025 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater med sokkelfliser mot gulv, og taket har lasert panel. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer og heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og eike-parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, lasert panel og malt panel.

Himling: Lasert panel.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025: Baderommene (2 stk) er nye i 2025, og er ikke tatt i bruk etter det.

2019: Varmtvannstanken er på 194 liter, type OSO.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

18752756

Diverse

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

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

Feiing ble utført siste gang i 2025. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entre, baderom, del av ett soverom og gang har samme varmekabel (dør mellom). Elektriske panelovner.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000,-

Kommunale avgifter

Kr 18 244,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 9 172,-.

Forbruk vann: Kr 36,93,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 42,79,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 5 690,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 440,63,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 6 181,-.

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

normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 12 370,-

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 756 830,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 027 320,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 693, bruksnummer 11, seksjonsnummer 2 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 487146-3/200, tinglyst den 09.05.2017. Gjelder bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening.

- Dagboknr. 487146-3/200, tinglyst den 09.05.2017. Gjelder erklæring/avtale. Rett til å legge og vedlikeholde nåværende og fremtidige ledningsgrøfter over tomten.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for enebolig med garasje og utleiedel i sokkel i 28.06.2017.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan LILLE ALMERUD (plan-ID 2009022410757), som er en eldre reguleringsplan. Et delareal på 1109 m² er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og et delareal på 5 m² er regulert til frisiktsone.. 03.02.2010

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026, ikrafttredelse 21.12.2022. Et delareal på 1109 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2025-2040 med ID 2023004, som har status som planforslag.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy H220, som er definert som gul sone i henhold til T-1442.

Berørte datasett:

Støykartlegging veg etter T-1442

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Lars André Stensen
Eiendomsmeglerfullmektig
lars.andre.stensen@aktiv.no
Tlf: 906 72 515

Oppdragstaker

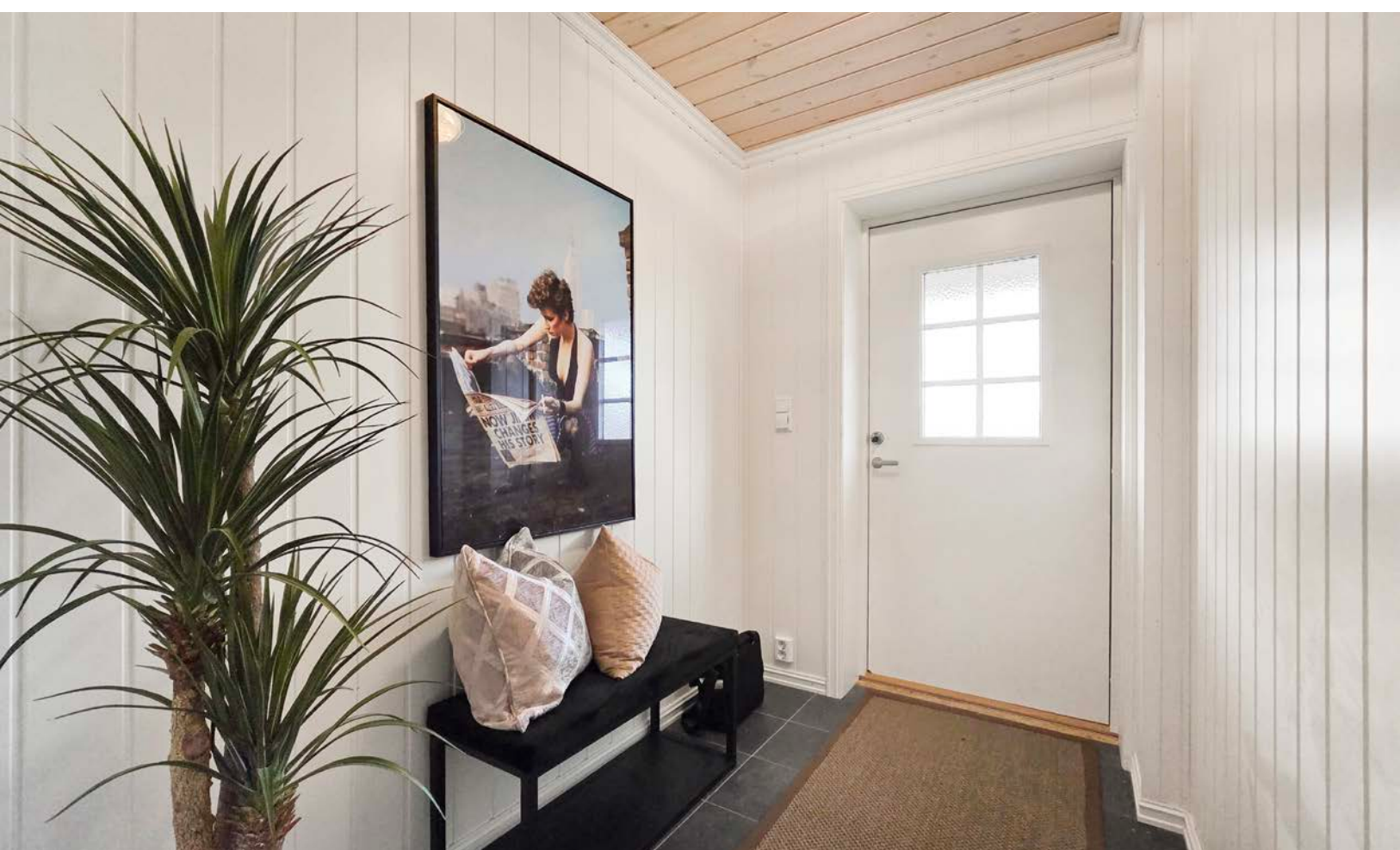
Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

28.11.2025







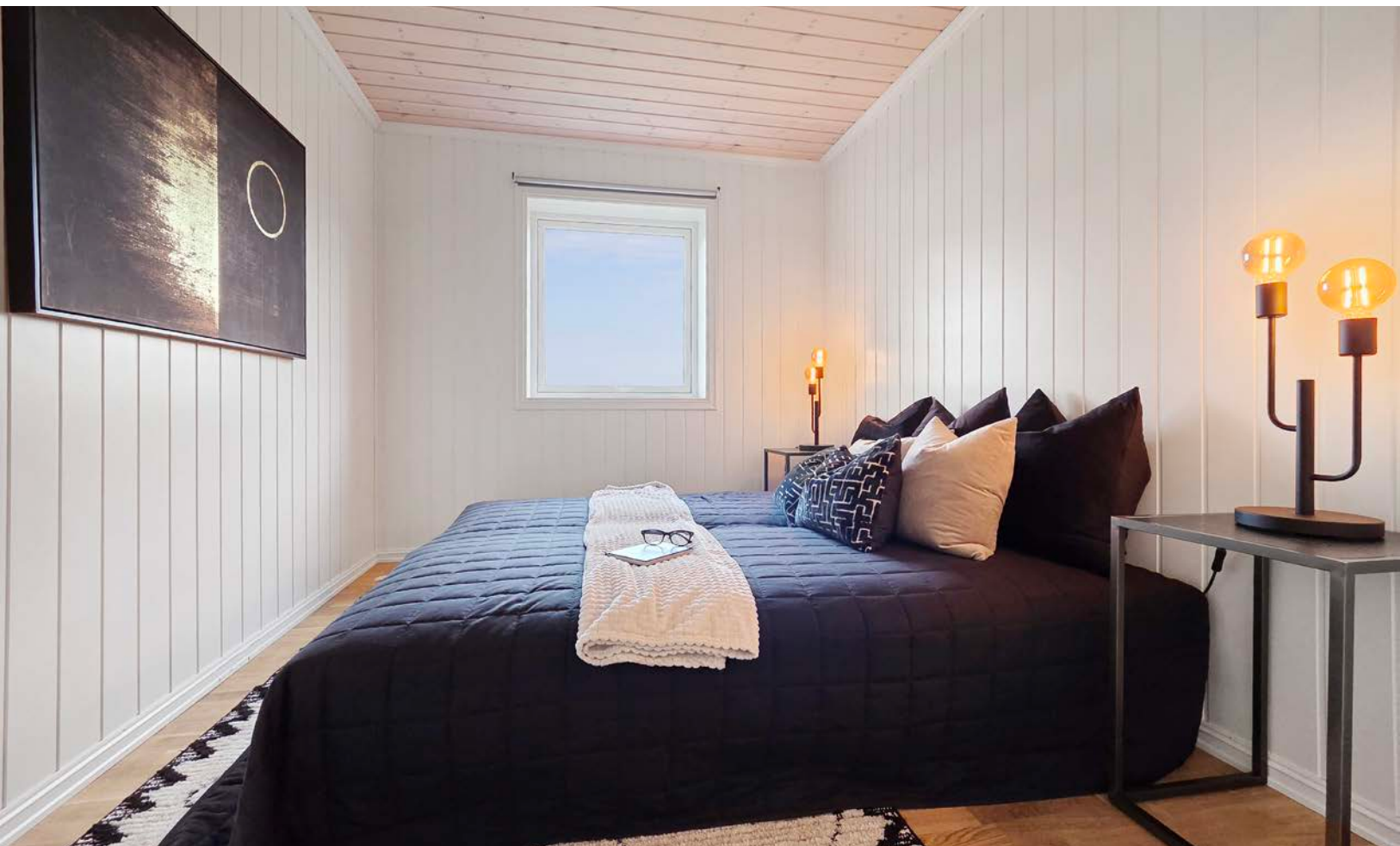




























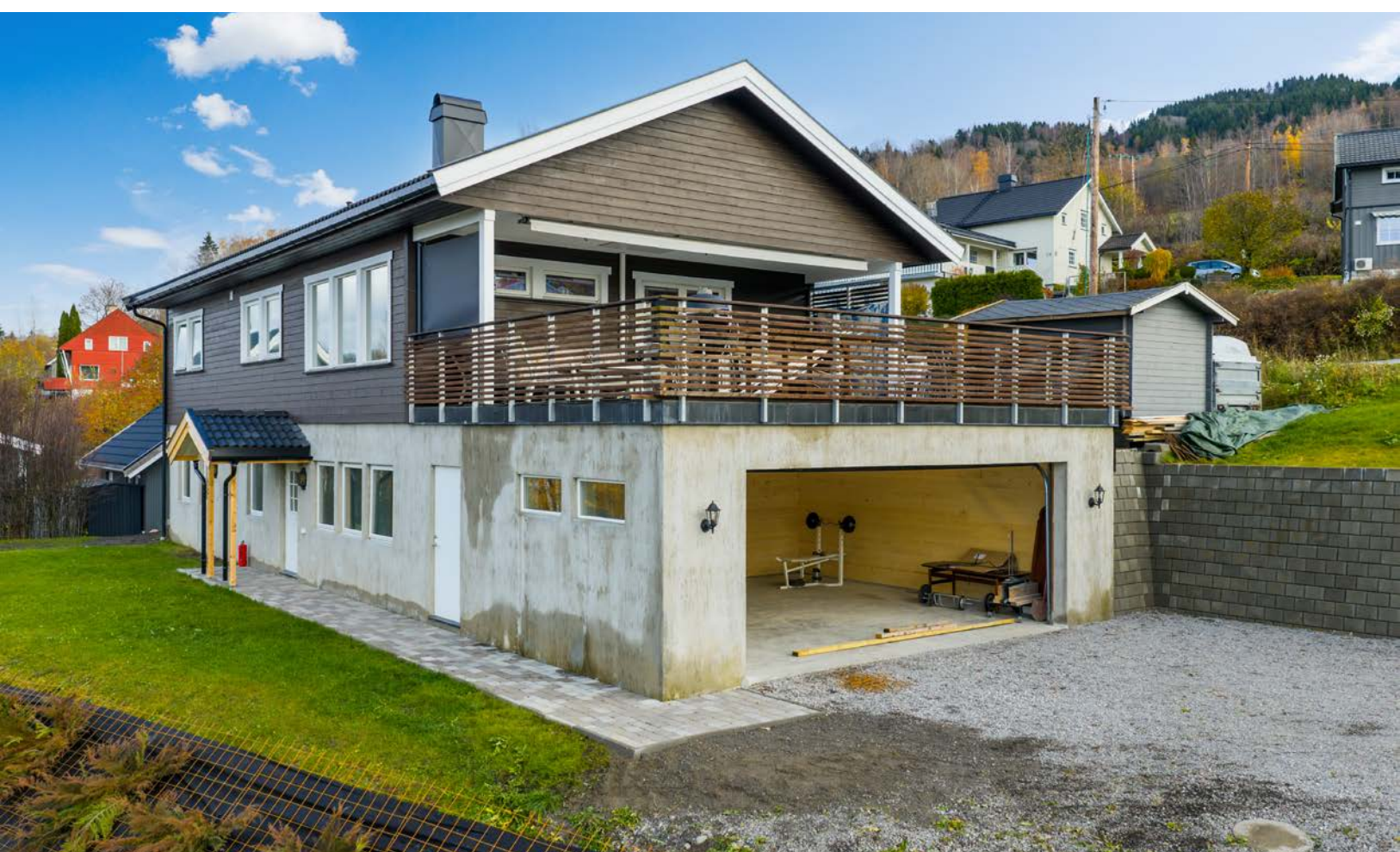


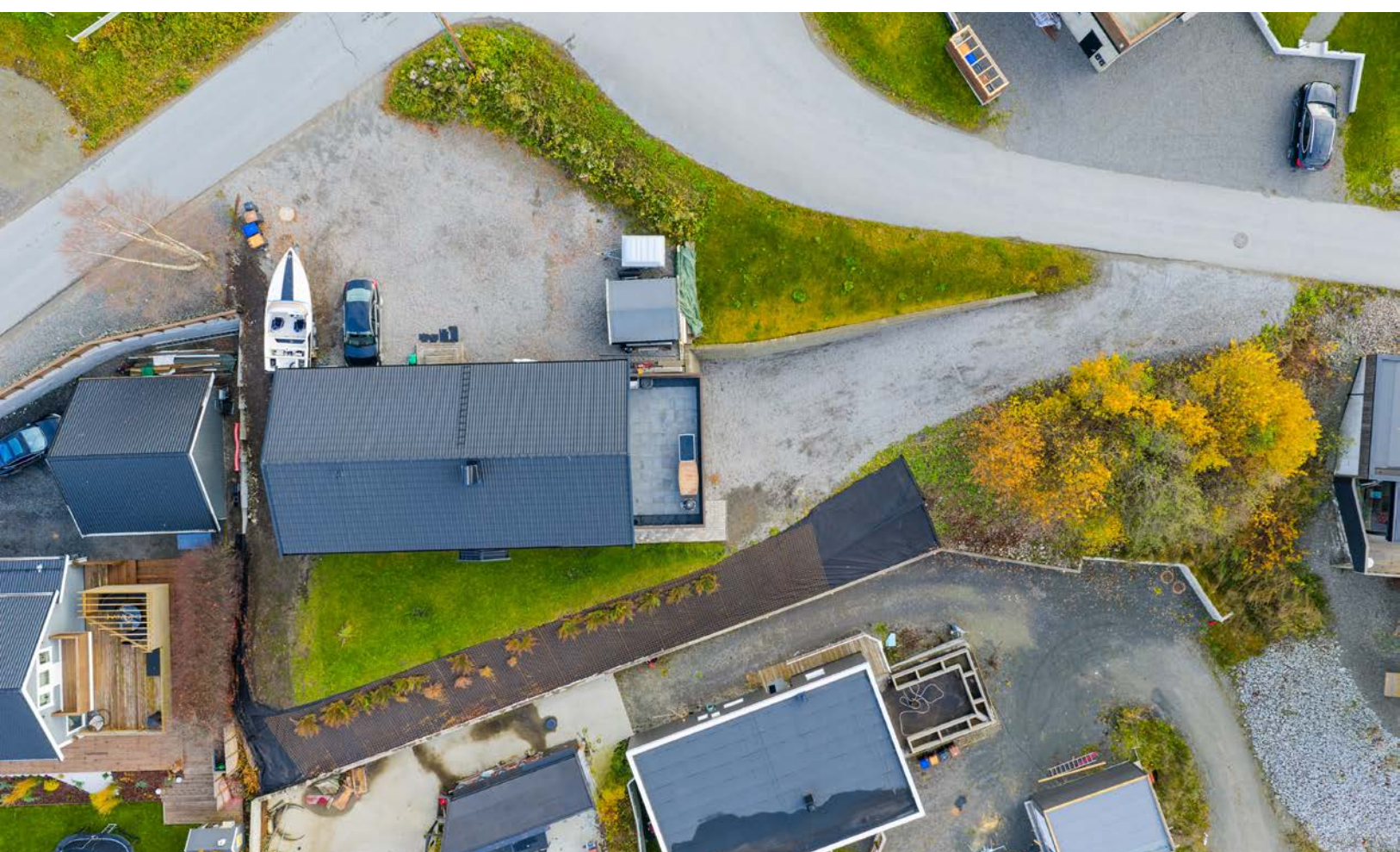












Vedlegg

Tilstandsrapport

 1/2 part av tomannsbolig
 Bekkelifaret 1 B, 2387 BRUMUNDDAL
 RINGSAKER kommune
 gnr. 693, bnr. 11, snr. 2

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 15921-1535

Referansennummer: SI1004

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden på boenheten ansees som normal.

Planløsning fra den tiden det ble oppført, og senere endret noe i fm etablering av separat boenhet i sokkeletasje.

Baderommene (2 stk) er nye i 2025, og er ikke tatt i bruk etter det.

Det er noen bemerkninger pga bla. krav/rapportstandard, og som gir TG 2/3.

Boenhet i sokkeletasje er ikke seksjonert på befaring/rapporttidspunkt, men er vurdert som egen boenhet. Diverse felles bygningsdeler er vurdert pga at det er to boenheter, og vurderinger er da basert på alder.

Dobbelgarasje tilknyttet byggets sokkeletasje, og er tilhørende boenheten.

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

1/2 part av tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget noe fra bakkenivå fra oversiden av bygget. Felles bygningsdel, og vurdering kun basert på alder. Boenheten ligger i sokkeletasje, og taket er i utgangspunktet ikke besiktiget. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) som er over boenheten i etasjen over, er vurderingen begrenset av dette. Felles bygningsdel vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder. Selv om det ikke er opplyst eller 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.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og isbord på bygget. Felles bygningsdel vurdert med bakgrunn i alder. Utvendig overbygd tak ved hovedinngang teknet med takstein. Vindskier med beslag på isbord. Metall i takrenner, nedløp og beslag.

Veggene i sokkeletasje har betongkonstruksjon type Jackson Thermomur 350 ihht opplysninger på befaring. Innvendig er det oppgitt at yttervegger er påført og isolert 5 cm. Fasader utvendig i fm sokkeletasje har grovstruktur-pussede murfasader. Kledning for boenhet/etasjen over er ikke vurdert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjoner i treverk fra byggeår. Felles bygningsdel uten tilgang og vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder.

Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2018. Løsning uten vannbrett og beslag utvendig over og under vinduer. Vanligvis i yttervegger skal det være vannbrett/bslag, men det er løsning med murpussede fasader med noe inntrukne vinduer og murpussede vindussmyg, og er vanlig forekommende. Det anbefales å etablere beslag i underkant.

Boenheten har foliert hovedytterdør med glass.

Overbygd tak ved inngangspartiet. Oppført utenpå bygningsfasaden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeår:

Gulv: Fliser og eike-parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, lasert panel, malt panel, og veggplater med utseende som fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Himlinger: Lasert panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller mot etasjen over med betongdekke-hulldukke.

Trebjelkelag i fm tidligere trapperom mellom etasjer.

Gulv mot grunnen i boenheten er av betongdekke.

Stue: Gulv vegg v/pipe til yttervegg mot garasje: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 7 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue/Kjøkken: Gulv ved yttervegg i stue til gulv v/kjøkkeninnredning: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom med eike-parkettgulv: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 28 mm høydeforskjell over hele rommet.

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med ferdigattest. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Boligen har elementpipe- type ventipipe. Feieluke mot gang. Tilkobling av ildsted er søknadspliktig.

Rom under terreng: Deler av etasjen ligger under bakkenivå.

Gulvene har fliser og parkett på betong. Veggene har ferdigpanel/plater og panel. Det er ikke ønskelig med hulltaking pga dampspærre i fm Jackson Thermomur, og det er istedet foretatt test med hammerelektrode gjennom panel på bunnsvill uten å påvise unormale forhold. Dette er foretatt ved/i innerste soverom på vegg under bakkenivå. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utførede trevegger i kjellere/rom under terreng er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid (vanligvis eldre boliger).

Innvendig har boligen folierte hvite og mer massive/tyngre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Baderom 1 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obroen Øst AS. Veggene har baderomsplater. Sokkelfliser mot gulv. Taket har lasert panel.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 20mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 28mm. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett

Beskrivelse av eiendommen

har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.
Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

Bad 2

Baderom 2 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obron Øst AS. Veggene har baderomsplater. Sockelfliser mot gulv. Taket har lasert panel.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til 25mm. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.
Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene i teknisk rom og boden. Rommene har sluk i gulvet. Noe kobberrør med plastkappe i den ene baderomsinnredningen.
Eget rørskap med vanninntak og stoppekran i boden. Avrenningsrør med siklemikk på vegg. Sluk i gulv i boden.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene.

Plastsluk i baderomsgulvene, teknisk rom og bod. Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. Synlig ventilhatt ute på yttertaket og lufting er opplyst å være ut over tak. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).
Stakeluke er utvendig i kum ved hjørnet ved garasje, og er vurdert som tilgjengelig for boenheten.

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert ventilasjon med varmgjennvinning.

Varmtvannstanken er på 194 liter, type OSO med produksjonsår 2019.

400V el-anlegg med skjult spredenett- el-anlegg i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektrisk gulvvarme i entre, baderom, del av ett soverom og gang har samme varmekabel (dør mellom).
Elektriske panelovner. Downlights-belysning i himling på kjøkken.

1/2 part av tomannsbolig, og er en branncelle. På takstidspunkt er bygget registrert som tomannsbolig og er på befaringstidspunkt ikke seksjonert.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarslere. I boliger krever TEK10/17 minst én røykvarsler per etasje, tilkoblet strømmettet med batteribackup, og seriekoblet slik at alarmen høres i alle soverom og oppholdsrom. Kurs 16 i sikringsskap "Utelys og strøm til brannvarsling".

Brannskiller (lukkede konstruksjoner) mot etasjen over og garasje er ikke mulig å kontrollere.

Boliger som er organisert som eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det foreligger på befaring ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men iht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

Drenering fra 2018 og er iht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Ingen synlig utvendig tettesjikt langs fremside/nedsiden, og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller under sokkeletasje. Pågående arrondering og legging av ny jord langs gavlvegg og det er løst tettesjikt på befaring, og tettesjikt er forutsatt festet tilbake med tetteliste. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer type Jackson Thermomur.

Forstøtningsmur er av betongstein langs oversiden av innkjøring/nedkjøring til bygget/garasje.

Det er støttemur med granitt-stablestein mot naboen, ved gavlvegg på nordsiden av bygget. Eier av støttemuren er naboen.

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt bygget. Relativt flatt og svakt skrånende på fremsiden/nedsiden av boligen. Fall langs gavlvegg med noe fall ut fra bygget på befaring (Pågående noe arrondering). Gruset nedkjøring mot dobbelgarasje. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og forldne er vurdert å være tilfredstillende. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen. Tilstandsgrad for felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke (areal for boenhet 1. etasje).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør

Beskrivelse av eiendommen

innvendig.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2 part av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

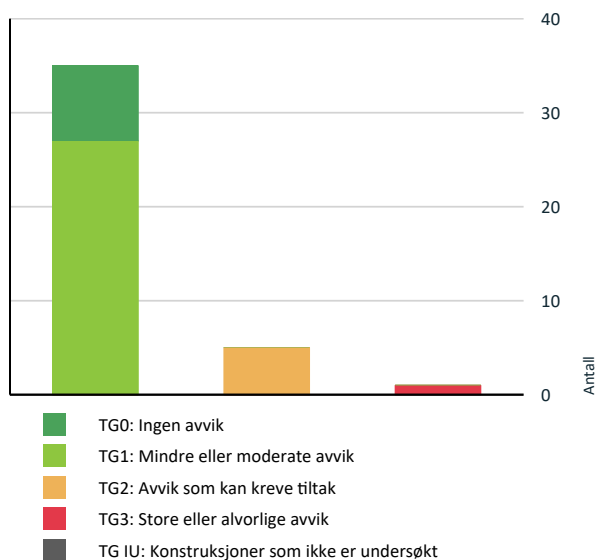
Dobbelgarasje tilknyttet boligen

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

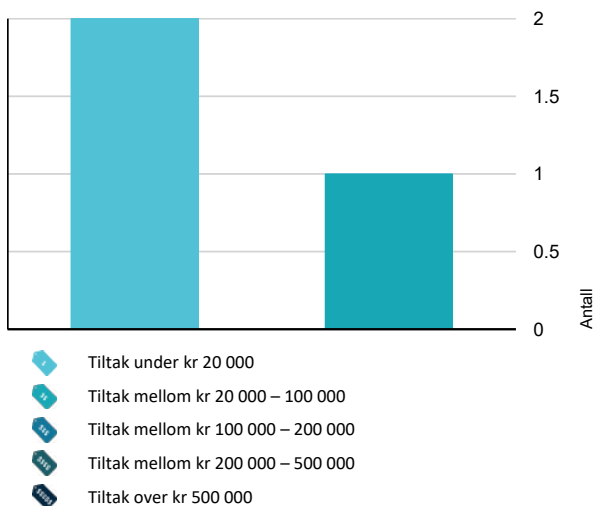
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt/utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

1/2 part av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Igangsatt 28.06.2017, registrert i matrikkelen med midlertidig brukstillatelse 21.09.2018, og ferdigattest 19.02.2025.

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget noe fra bakkenivå fra oversiden av bygget. Felles bygningsdel, og vurdering kun basert på alder. Boenheten ligger i sokkeletasje, og taket er i utgangspunktet ikke besiktiget. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) som er over boenheten i etasjen over, er vurderingen begrenset av dette. Felles bygningsdel vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder. Selv om det ikke er opplyst eller 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og isbord på bygget. Felles bygningsdel vurdert med bakgrunn i alder.

TG 2 Nedløp og beslag - 2

Utvendig overbygd tak ved hovedinngang teknet med takstein. Vindskier med beslag på isbord. Metall i takrenner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag i overgang tak/takteking/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Tak ved inngang.



Tak ved inngang. Ikke beslag tak/vegg.



Ikke beslag tak/vegg.



Ikke utkast på nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i sokkeletasje har betongkonstruksjon type Jackon Thermomur 350 ihht opplysninger på befaring. Innvendig er det oppgitt at yttervegger er påført og isolert 5 cm. Fasader utvendig i fm sokkeletasje har grovstruktur-pussede murfasader. Kledning for boenhet/etasjen over er ikke vurdert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjoner i treverk fra byggeår. Felles bygningsdel uten tilgang og vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder.

TG 1 Vinduer

Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2018. Løsning uten vannbrett og beslag utvendig over og under vinduer. Vanligvis i yttervegger skal det være vannbrett/beslag, men det er løsning med murpussede fasader med noe inntrukne vinduer og murpussede vindussmyg, og er vanlig forekommende. Det anbefales å etablere beslag i underkant.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boenheten har foliert hovedytterdør med glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd tak ved inngangspartiet. Oppført utenpå bygningsfasaden.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår:

Gulv: Fliser og eike-parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, lasert panel, malt panel, og veggplater med utseende som fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Himlinger: Lasert panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller mot etasjen over med betongdekke-hulldække. Trebjelkelag i fm tidligere trapperom mellom etasjer.

Gulv mot grunnen i boenheten er av betongdekke.

Stue: Gulv vegg v/pipe til yttervegg mot garasje: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 7 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue/Kjøkken: Gulv ved yttervegg i stue til gulv v/kjøkkeninnredning: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom med eike-parkettgulv: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 28 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med ferdigattest. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe- type ventipipe. Feieluke mot gang. Tilkobling av ildsted er søknadspliktig.

Tilstandsrapport



Pipe



Feieluke.



Tilluft.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvene har fliser og parkett på betong. Veggene har ferdigpanel/plater og panel. Det er ikke ønskelig med hulltaking pga dampsperre i fm Jackon Thermomur, og det er istedet foretatt test med hammerelektrode gjennom panel på bunnsvill uten å påvise unormale forhold. Dette er foretatt ved/i innerste soverom på vegg under bakkenivå. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utførede trevegger i kjellere/rom under terreng er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid (vanligvis eldre boliger).



Hammerelektrode.

TG 2 Innvendige dører - 2

Dør til badetrom 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til badetrom 2 har slitasje/skrapemerker utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Dør til baderom 2.



Dør til baderom 2.

Innvendige dører

Innvendig har boligen folierte hvite og mer massive/tyngre fyllingsdører.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD 1

Generell

Baderom 1 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obron Øst AS.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron Øst AS.



Bad 1



Bad 1

SOKKELETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Sokkelfliser mot gulv. Taket har lasert panel.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 28mm. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Membran:
Kontrollerklæring og Plan for uavhengig
kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron
Øst AS.



Sluk.



Sluk.

SOKKELETASJE > BAD 1

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



Spalte mot gulv under toalett.



Veggmontert toalett

SOKKELETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.

SOKKELETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

SOKKELETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Baderom 2 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet v/Obron Øst AS.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron Øst AS.



Bad 2



Bad 2

SOKKELETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Sokkelfliser mot gulv. Taket har lasert panel.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til 25mm. Rommet har elektriske varmekabler.

SOKKELETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Membran: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron Øst AS.



Sluk.



Sluk.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.



Veggmontert toalett



Synlig spalte mot gulv.

SOKKELETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.

SOKKELETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene i teknisk rom og boden. Rommene har sluk i gulvet. Noe kobberør med plastkappe i den ene baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk.

Teknisk rom: Avrenningsrør fra rørskap over el-kontakt.

Avrenningsrør fra begge rørskap har ikke siklemikk. Siklemikken (deksel) monteres på utsiden av ferdig vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Siklemikken (deksel) monteres på utsiden av ferdig vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rørskap i teknisk rom - ikke merket kurser.



Avrenningsrør fra rørskap over el-kontakt. Uten siklemikk.



Rørskap i boden - ikke merket kurser.



Avrenningsrør uten siklemikk.

TG 1 Vannledninger - 2

Eget rørskap med vanninntak og stoppekran i boden. Avrenningsrør med siklemikk på vegg. Sluk i gulv i boden.

Tilstandsrapport



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene. Plasts luk i baderomsgulvene, teknisk rom og bod. Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. Synlig ventilhatt ute på yttertaket og lufting er opplyst å være ut over tak. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Stakeluke er utvendig i kum ved hjørnet ved garasje, og er vurdert som tilgjengelig for boenheten.



Sluk i teknisk rom.



Sluk i boden.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert ventilasjon med varmgjennvinning.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg.



Styringspanel.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, type OSO med produksjonsår 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

El-kontakt til varmtvannsbereder er under avrenningsrør fra rørskap. Ukjent for meg om det er/ikke er iht forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

El-kontakt til varmtvannsbereder: Må kontrolleres av elektriker/eventuelt dokumenteres av elektriker.



El-kontakt for varmtvannsbereder under avrenningsrør fra rørskap.

VVB.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

400V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.
Elektrisk gulvvarme i entre, badrom, del av ett soverom og gang har samme varmekabel (dør mellom).
Elektriske panelovner. Downlights-belysning i himling på kjøkken.

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.

2018 Ny bygning/bolig i 2018.

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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Del av ett soverom og gang har samme varmekabel (dør og vegg mellom rom), og er ett avvik. Årsaken er at soverommet er avdelt etter opprinnelig byggeår.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1/2 part av tomannsbolig, og er en branncelle. På takstidspunkt er bygget registrert som tomannsbolig og er på befaringstidspunkt ikke seksjonert. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarslere. I boliger krever TEK10/17 minst én røykvarsler per etasje, tilkoblet strømmettet med batteribackup, og seriekoblet slik at alarmen høres i alle soverom og oppholdsrom. Kurs 16 i sikringsskap "Utelys og strøm til brannvarsling". Brannskiller (lukkede konstruksjoner) mot etasjen over og garasje er ikke mulig å kontrollere. Boliger som er organisert som eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det foreligger på befaring ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2018 og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Ingen synlig utvendig tettesjikt langs fremside/nedsiden, og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller under sokkeletasje. Pågående arrondering og legging av ny jord langs gavlvegg og det er løst tettesjikt på befaring, og tettesjikt er forutsatt festet tilbake med tettelist. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Tilstandsrapport



Pågående arrondering ved gavlvegg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer type Jackon Thermomur.

TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein langs oversiden av innkjøring/nedkjøring til bygget/garasje. Det er støttemur med granitt-stablestein mot naboen, ved gavlvegg på nordsiden av bygget. Eier av støttemuren er naboen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur.



Forstøtningsmur.



Støttemur mot naboen på nordsiden.

TG 0 Terrenghorhold

Terrenghorhold: Det er varierende terrenghorhold rundt bygget. Relativt flatt og svakt skrånende på fremsiden/nedsiden av boligen. Fall langs gavlvegg med noe fall ut fra bygget på befaring (Pågående noe arrondering). Gruset nedkjøring mot dobbelgarasje. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og forldne er vurdert å være tilfredstillende. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen,

Tilstandsrapport

slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen.

Tilstandsgrad for felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke (areal for boenhet 1. etasje).



Gavlvegg og fremsiden/nedsiden.



Fremside.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje tilknyttet boligen



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Samme byggeår som boligen.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje tilknyttet bygningen.

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasje.

Støpte vegger i isolerte elementer type Jackon Thermomur ifølge eier.

Det er betongdekke/hulldেকে i taket som er gulvet for terrassen på oversiden. Tekket med membran/duk el.

Innredet med strøm, lys, dobbel garasje el leddport, dør, og vinduer.

Det er panelt på vegger innvendig i garasjen.

Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.

Brannskiller (lukkede konstruksjoner) er ikke mulig å kontrollere.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

1/2 part av tomannsbolig: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 2 Soverom, Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Dobbelgarasje tilknyttet boligen
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 850 000

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Markedsvurdering

Bygget er registrert som hel tomannsbolig, og er på takstidspunktet ikke seksjonert. Boenhet/Leilighet i sokkeletasje er takstert som egen seksjon.

Beliggende i attraktivt og nyere etablert bolig-villaområde på Lille Almerud i Nordåsen, Brumunddal, Ringsaker kommune. Boligen ligger høyt på feltet og har panoramautsikt mot Mjøsa, Brumunddal og omegn.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område som har ett et velfungerende marked over flere tiår. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lillehagvegen 6B ,2387 BRUMUNDDAL 107 m² 2020 3 sov	18-02-2024	4 590 000	4 400 000		4 400 000	41 121
2 Bekkelifaret 1D ,2387 BRUMUNDDAL 105 m² 2018 3 sov	02-07-2020	4 200 000	4 150 000		4 150 000	39 524
3 Bekkelifaret 1C ,2387 BRUMUNDDAL 108 m² 2018 3 sov	10-05-2021	4 250 000	4 150 000		4 150 000	38 426
4 Bekkelifaret 1C ,2387 BRUMUNDDAL 108 m² 2018 3 sov	31-05-2018	3 990 000	3 990 000		3 990 000	36 944
5 Lille Almerudvegen 14B ,2387 BRUMUNDDAL 124 m² 2015 3 sov	21-06-2022	4 600 000	4 550 000		4 550 000	36 694
6 Lille Almerudvegen 10B ,2387 BRUMUNDDAL 122 m² 2018 3 sov	06-09-2022	4 590 000	4 300 000		4 300 000	35 246
7 Lille Almerudvegen 10A ,2387 BRUMUNDDAL 128 m² 2018 3 sov	21-11-2023	4 400 000	4 400 000		4 400 000	34 375
8 Lille Almerudvegen 10A ,2387 BRUMUNDDAL 128 m² 2018 3 sov	05-07-2022	4 500 000	4 400 000		4 400 000	34 375

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring - ca. årlig sum.	Kr.	8 000
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca.	Kr.	20 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

1/2 part av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - 1/2 part av tomannsbolig	Kr.	3 050 000

Dobbelgarasje tilknyttet boligen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje tilknyttet boligen	Kr.	460 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 510 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

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

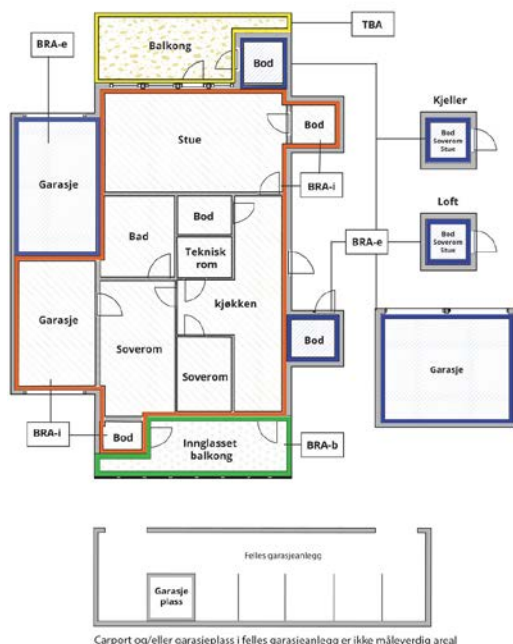
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1/2 part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	90			90	2
SUM	90				2
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, bod		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.
Overbygd tak ved inngang på (avrundet) 2 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje tilknyttet boligen

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje		Garasje for 2 biler	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1/2 part av tomannsbolig	85	5
Dobbelgarasje tilknyttet boligen	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Karsten Henry Klæboe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	693	11		2	1108.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkelifaret 1 B

Hjemmelshaver

Klæboe Karsten Henry, Klæboe Kristian, Klæboe Morten

Kommentar

Tomteareal er felles for 1 A og 1 B.

Boligselskap

Vurdert som sameie med
2 stk seksjoner. Ikke
seksjonert på
taksttidspunkt.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i attraktivt og nyere etablert bolig-villaområde på Lille Almerud i Nordåsen, Brumunddal, Ringsaker kommune. Boligen ligger høyt på feltet og har panoramautsikt mot Mjøsa, Brumunddal og omegn. Det er kort avstand til bla: skoler, barnehager, fine turmuligheter i nærmiljøet, ca. 2,5 km til Sveum idrettsanlegg,, ca. 1,8 km til nærbutikk, og ca. 2,2 km til Brumunddal sentrum med fleste de fleste servicefasiliteter. Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er registrert med «Tomannsbolig (horisontaldelt)».

Om tomten

Tomten på eiendommen er skrånende og er opparbeidet med bla. plen. Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				8 000
Årlig sum er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	21.10.2025	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
Matrikelutskrift	21.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll	04.02.2025	Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obron Øst AS.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250134	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Klæboe	Karsten Henry Klæboe
Gateadresse	
Bekkelifaret 1B	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2387
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	18752756

Document reference: 1214250134

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Membran og flislegging
Arbeid utført av	Berghaust

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	For lite fall fra dørterskelen til sluk og membran måtte også gjøres opp på ny, dette er nå blitt utbedret og godkjent av Obron
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Til ARR arkitektkontor da det er de som tatt seg av prosjektet fra enebolig til tomannsbolig
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Øyvind Holte var den rørleggeren som utførte arbeidet når vi bygde huset. Bekkevold var den som ordnet med å få inn 2 vannmålere begge to er faglærte
Arbeid utført av	Øyvind Holte og Bekkevold

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	Det var en liten lekkasje, dette er nå utbedret av Berghaust
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	SG Elektro utførte alt elektriske ved bygging av huset
Arbeid utført av	SG Elektro A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Legging av fliser
Arbeid utført av	Berghaust

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fra enebolig til tomannsbolig
-------------	-------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nevedyktig A/S
-------------	----------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214250134

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1214250134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Klæboe	f1428d112c88b16bbd9f05f a5559cccb5935b260	26.11.2025 14:00:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karsten Henry Klæboe	88e5d1bad6f3d62e74b55 8d55b3967c8397b1911	26.11.2025 11:51:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214250134

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

Nabolagsprofil

Bekkelifaret 1B - Nabolaget Svestad/Gåskvern - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sidearmen Nordåsvegen Linje 635, 645	2 min 0.1 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	5 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Fagerlund skole (1-7 kl.) 530 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Hempa skole (1-7 kl.) 127 elever, 9 klasser	6 min 3.5 km
Mørkved skole (1-7 kl.) 318 elever, 24 klasser	7 min 3.5 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	5 min 2.5 km
Hamar katedralskole 1300 elever	17 min 14.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

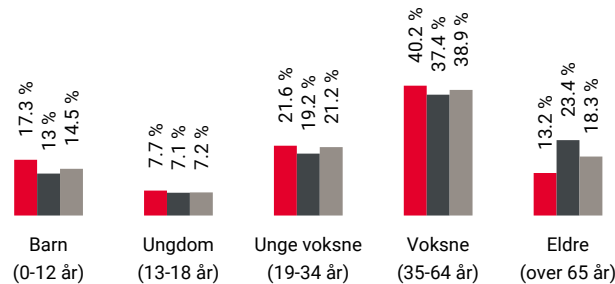
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øverkvern Fus barnehage (0-5 år) 150 barn	16 min 1.4 km
Buttekvern barnehage (0-5 år) 65 barn	20 min 1.8 km
Tunet barnehage (1-5 år) 12 barn	5 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Nordåsvegen	17 min
Spar Sveum PostNord	21 min 1.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Sveum Idrettspark	19 min
	Ballspill, fotball, friidrett	1.8 km
	Fagerlundhallen, flerbrukshall	5 min
	Aktivitetshall	2.5 km
	Treningskompaniet Brumundal	4 min
	Fønix Treningssenter	5 min

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 2% blokk
■ 20% annet

Varer/Tjenester



Mølla

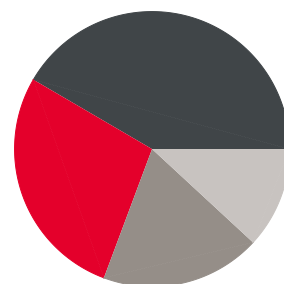
21 min



Apotek 1 Brumunddal

21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



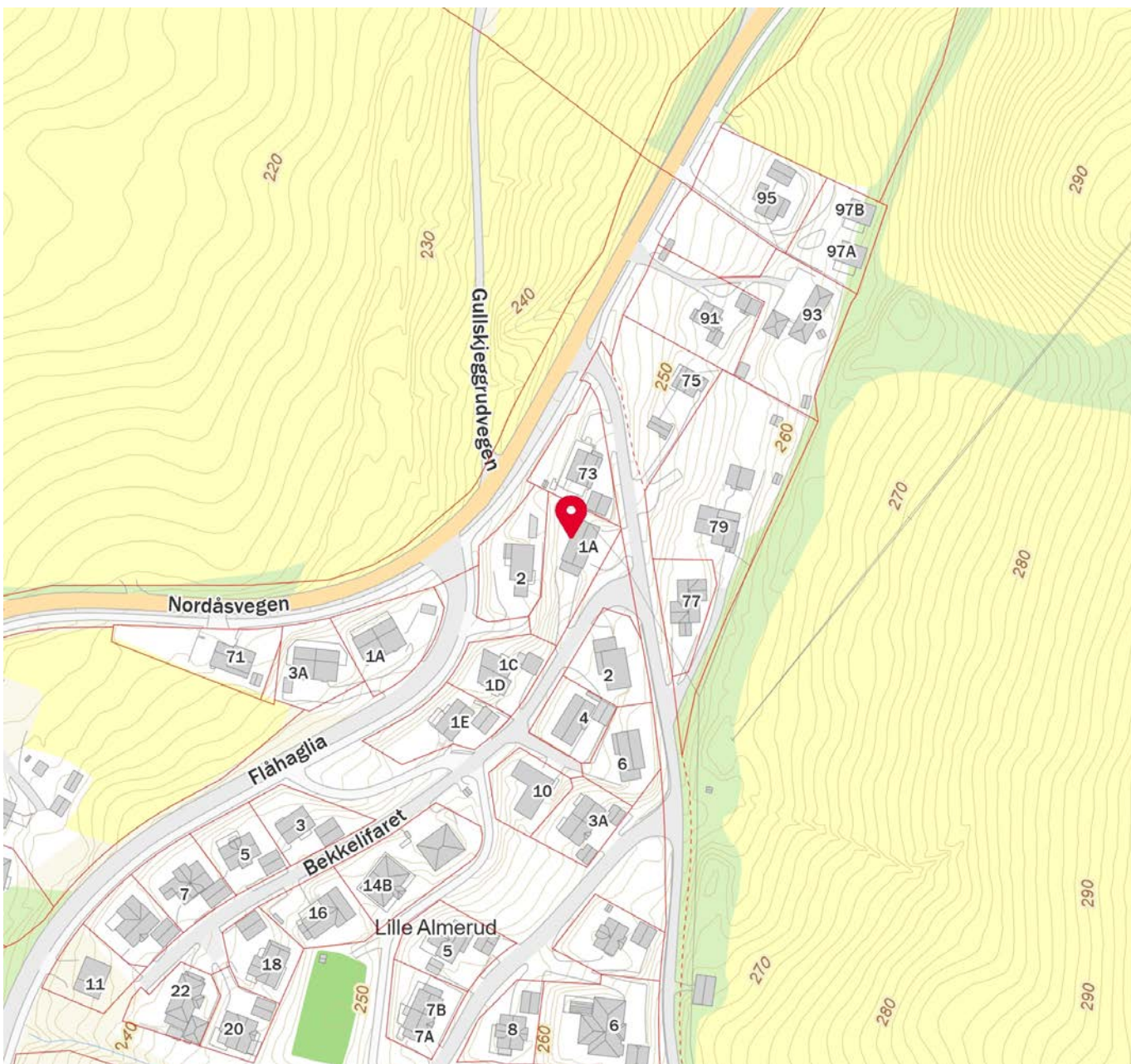
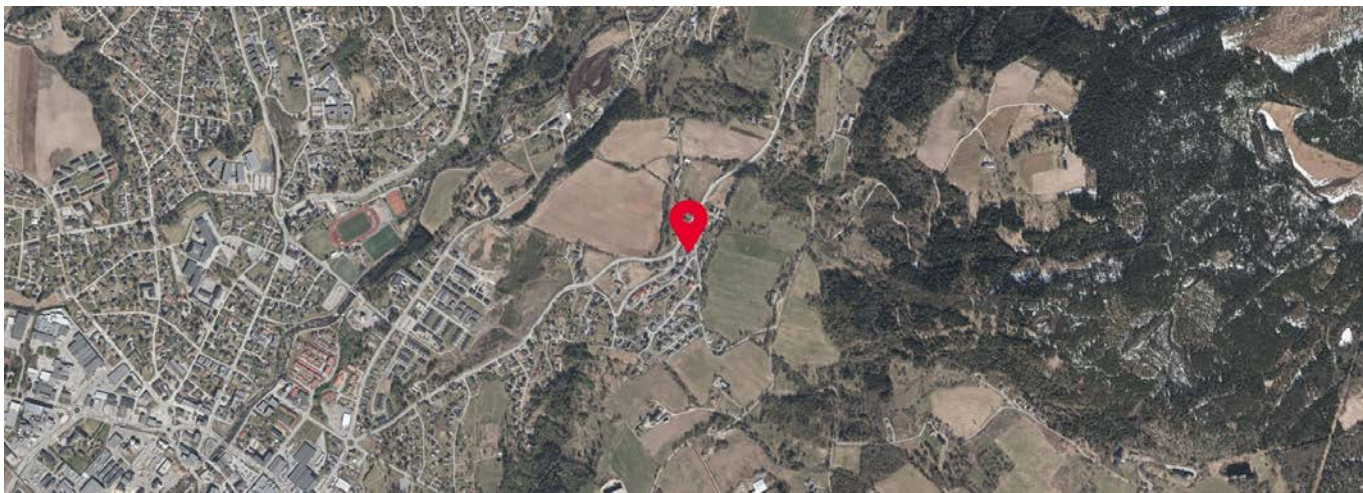
0%

44%

■ Svestad/Gåskvern
■ Brumunddal
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bekkelifaret 1B
2387 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre