

Brattbakkvegen 9, 2387 BRUMUNDDAL

**BRUMUNDDAL - Nyere enebolig
med høy standard. Sentral og med
flott utsikt mot Mjøsa. 6 soverom.
Flere terrasser.**



aktiv.



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 10 700 000,-
Omkostn.: Kr 268 850,-
Total ink omk.: Kr 10 968 850,-
Selger: Pål Volden
Stine Volden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 225/225 m²
Tomtstr.: 835.5 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 723, bnr. 291
Oppdragsnr.: 1214250125

BRUMUNDDAL - Nyere enebolig med høy standard. Sentral og med flott utsikt mot Mjøsa.

Velkommen til Brattbakkvegen 9!

Dette er en nyere enebolig med høy standard. Eiendommen har en solrik tomt, fin utsikt og sentral beliggenhet. Her får du en bolig med blant annet 6 soverom, flere stuer, stort kjøkken, 2 bad og vaskerom. Boligen er lys og romslig, og med vannbåren gulvvarme har man behagelig varme og lavt energiforbruk året rundt. Tomten er solrik og lettstelt, med gode uteplasser hvor du kan nyte lange sommerdager. Fra boligen har du en vakker utsikt mot Mjøsa og nærområdet.

Boligen ligger sentralt til med kort vei til det man trenger i hverdagen, enten det gjelder skoler, barnehage, butikker eller kollektivforbindelser.

Merk deg dette:

- Vannbåren gulvvarme
- 6 soverom
- Høy standard
- Fin utsikt og gode solforhold
- Sentralt

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 225 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 96 m² Trapperom, stue, bad, 5 soverom og teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 98 m² Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

3. etasje

BRA-i: 31 m² Trapperom, loftstue og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

43 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

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

1. Etg: Terrasse på 30 m².

2. Etg: Platting med tregulv ved inngang på 10 m².

2. Etg: Balkong på (avrundet) 33 m².

3. Etg: Takterrasse på (avrundet) 27 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

835.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har beliggenhet i skrånende terreng og med flate arealer. Opparbeidet med bla. plen, noe prydbusker, støttemur med gabioner (nettingkasser med stein), skråning etablert med pukkestein- støttemur og trapp i terreng, betong støttemur og trapp fra parkering til øvre plan mot inngangspartiet. Belegningsstein i innkjøring og parkeringsplass. Det er integrert belysning i støttemuren, belegningssteinen og trappen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Brattbakkvegen 9 ligger sentralt i et etablert boligområde i Ringsaker kommune, med kort avstand til Brumunddal sentrum. Området er ideelt for familier, etablerere og eldre, og er kjent for sin barnevennlighet.

Det er gangavstand til flere skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Mørkved skole ligger 1.7 km unna, mens Fagerlund skole er 2.1 km fra eiendommen. For de yngre barna er Buttekvern barnehage kun 0.9 km unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Mørkvedvegen bussholdeplass 0.7 km unna, som tilbyr totalt 9 ulike linjer. Brumunddal stasjon, som ligger 1.6 km fra eiendommen, gir tilgang til linjene F6, RE10 og RE11, og Oslo Gardermoen kan nås på omtrent 1 time og 2 minutter.

For daglige innkjøp er Kiwi Mørkvedvegen og Coop Extra Brumunddal begge innen 7 minutters gangavstand. Området har også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Rune Juvet Kirkerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en enebolig oppført i 2018. Bygningen har en betonggrunnmur i bakkant og noe sidevegg på nordsiden. Gulv mot grunnen er utført med støpt dekke i 1. etasje. Forstøtningsmurer av betong med tregjerde finnes i forbindelse med parkering og mot eiendommen på nedsiden. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, utstyrt med vannbrettbeslag med oppbrett på ender, samt åpningsvinduer og faste vinduer. Hovedytterdøren er foliert med glass fra 2017. Terrassedører med 3-lags glass og trekarmer er fra 2017, 2018 og 2020.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.09.2025, 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:

- Veggkonstruksjon - 2

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vindu på fremsiden har ikke beslag på vannbrett under vinduet. Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

- Utvendige trapper - 2

Avvik: Trapp fra parkering til øvre plan er bratt og har ikke håndløper på en side. Trapp på nordsiden uten håndløpere/avgrensing. Trapper i opparbeidet utearealer skal være lette og sikre å gå i. God gangkomfort sikres blant annet ved at trappen har tilstrekkelig bredde og at det er et egnet forhold mellom inntrinn og opptrinn. Inntrinn i ganglinjen skal være minimum 0,25 m. 2 opptrinn (2x18,5cm) + 1 inntrinn (25 cm) = 620 mm +/- 20 mm. Trapper i uteareal skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider der øverste trinn til bakken er over 50 cm.

- 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. Det er noe knirk i gulv i stue/spisestue i 2. etasje, og er vurdert å være knirk i parketten. Nivåforskjell (trinn) på ca. 28 mm i overgang entregulv og stue/spisestuegulv.

- Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning - 2

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Våtrom - 2. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Røranlegg er montert i rørskap uten bunn. Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til ett sluk. Siklemikken er en del av et dreneringssystem som er tilpasset dagens krav for drenering av fordelerskap for eventuelt lekkasjevann i rørskapet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Synlig utvendig tettesjikt er utett og løs fra vegg ved gavlvegg på nordsiden - på vegg i skråning med trapp. Tettesjiktet ligger utenpå fasadeplater, og noe eksponert isolasjon. Noe utetthet i tettesjikt på hushjørnet - mot oversiden på samme sted.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Fall mot boligens hushjørne med trekledning på oversiden av boligen. Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

- Våtrom - 2. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lekkasjevann: Gulv skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet jmf dagens krav. Bruksvann:

bla: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Tesla lader på gårdsplassen

Innhold

Underetasje: Trapperom, stue, bad, teknisk rom og 5 soverom

Hovedetasje: Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom

3. etasje: Trapperom, loftstue og bod

Standard

Enebolig - Byggår: 2018.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Fremstår generelt normalt vedlikeholdt.

Dette er en fint beliggende bolig med gode solforhold og fin utsikt. Denne boligen er stor og passer bra for blant annet barnefamilier med kort vei til alt man skulle trenge i hverdagen. Her får man en stor enebolig med hele 6 soverom, vannbåren gulvvarme, sentralt og generelt høy standard.

Innvendige overflater:

Gulv: Eike-parkettgulv, laminatgulv med trestruktur, og gulvbelegg.

Vegger: Malte plater, malte vegger med kalkmaling, vegger med eik-spilepanel og gipsvegger.

Himlinger: Malt eplater, takessplater og gips.

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

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Selger opplyser om følgende moderniseringer / oppgraderinger:

2024: Oppussing med bla. spilevegg i stue 1. etasje.

2024: Alle overflater i underetasjen er pusset opp, bortsett fra bad og bod.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

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)

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

Det elektriske anlegget er ikke besiktiget.

Feiling ble utført siste gang i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Det er ikke foretatt tilsyn.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom i 2. etg og 3. etg. Det er installert varmepumpe. Peisovn av type Contura i stue 2. etasje.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

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 10 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 35 337,-

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,- (feiring 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 6 922,-.

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 6 922

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 1 897 860,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 591 441,-

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 723, bruksnummer 291 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 368502-1/200, tinglyst den 26.04.2016. Gjelder erklæring/avtale. Bestemmelse om tilgang til lekeplass. Gnr. 723, bnr. 291, 292 og 293 skal ha tilgang til nærøkeplass som ligger på nordsiden av gnr. 723, bnr 3 sin eiendom. Området er markert grønt og benevnt som UL i vedlagte reguleringskart.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygge (Brattbakkvegen 9) i 10.11.2016. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- Utvendig bod og trinnfri adkomst.

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 og privat vei.

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

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tørudvegen 24, Brumunddal, fra 23.09.2015. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og lekeplass. Eiendommen grenser til boliger, veg og lekeplass.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

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

10 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

267 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

268 850 (Omkostninger totalt)

284 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

287 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 968 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 984 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 987 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 268 850,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,8 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 22 900,-), 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 provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

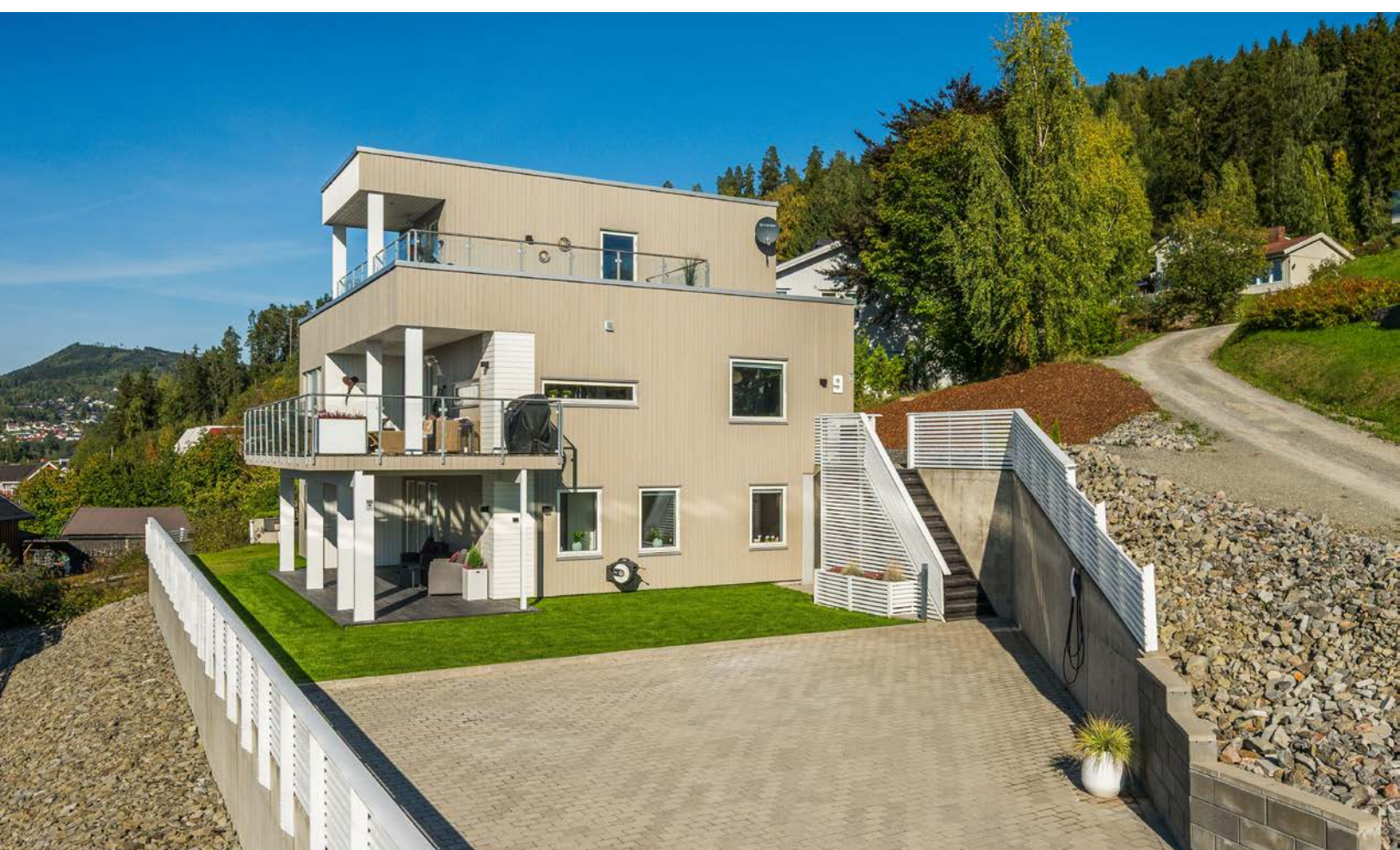
Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Oppdragstaker

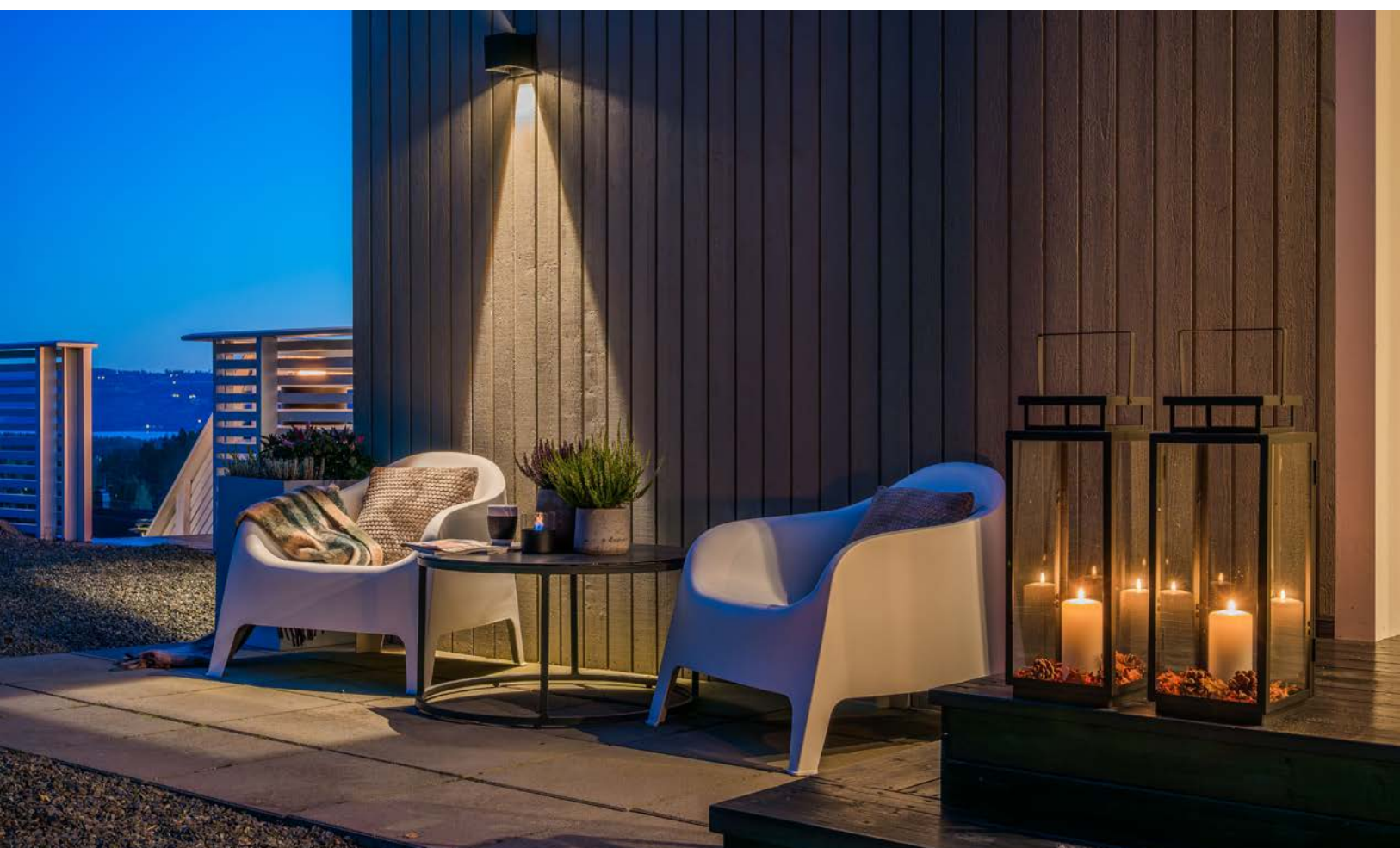
Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

06.10.2025

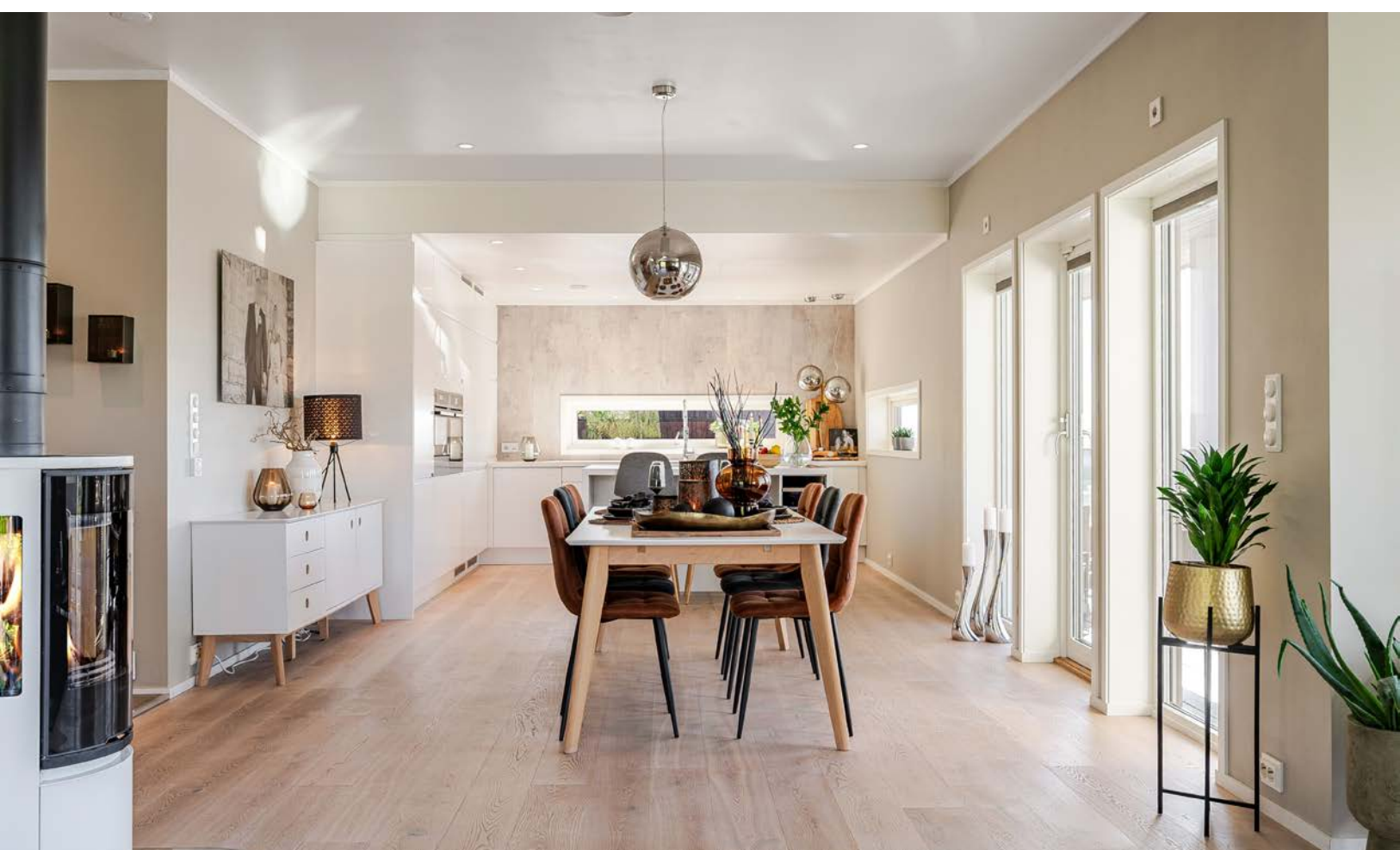








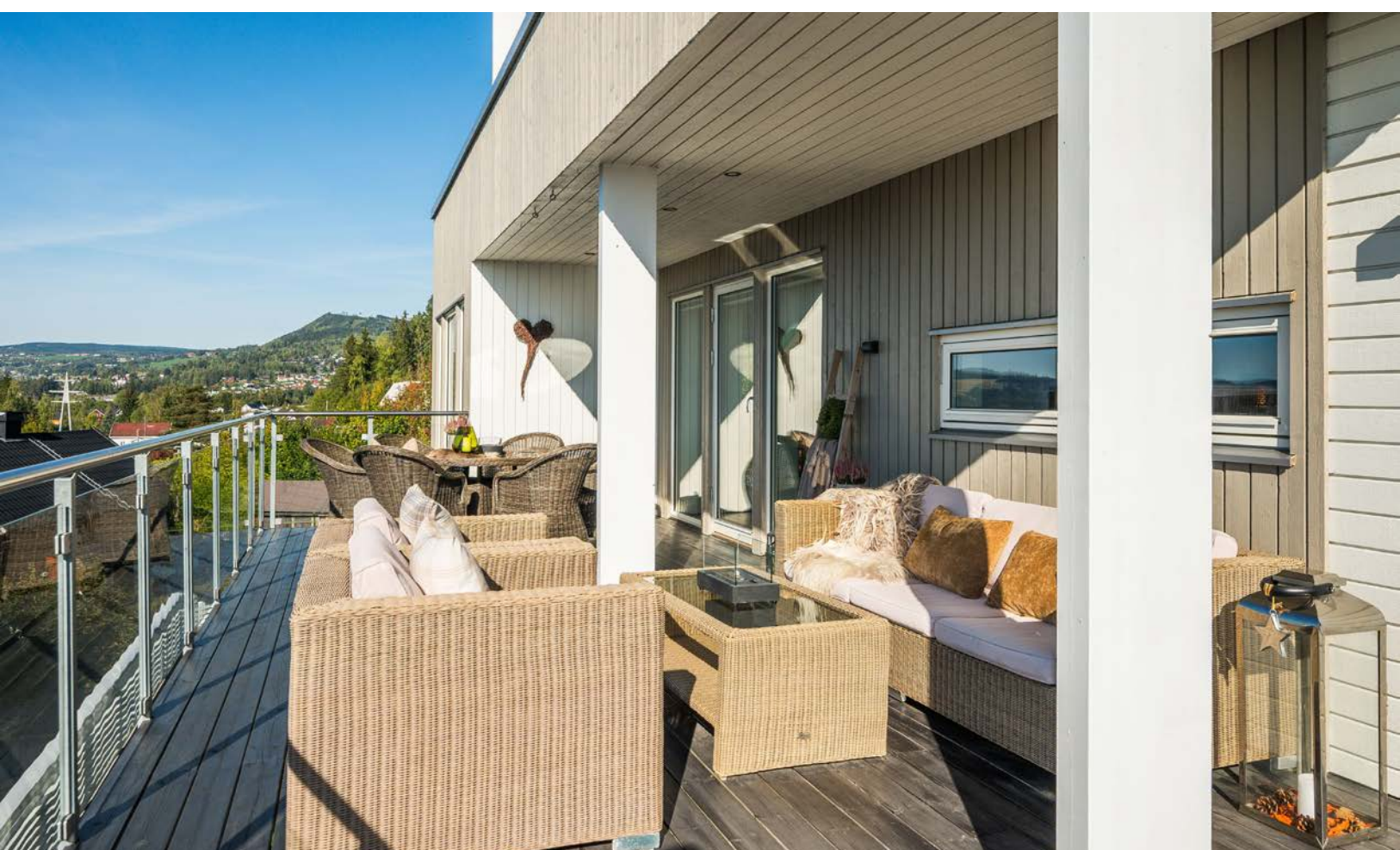






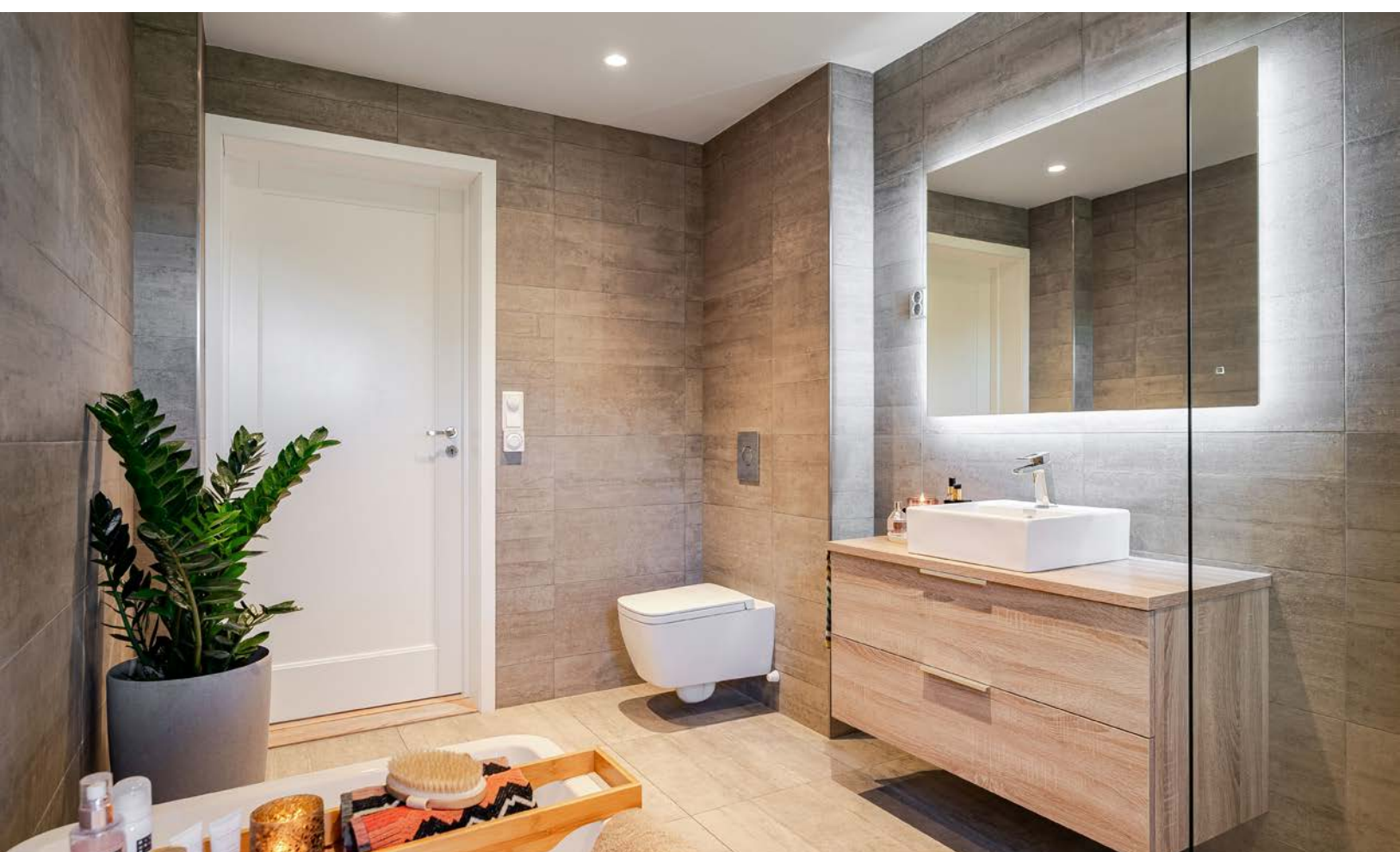




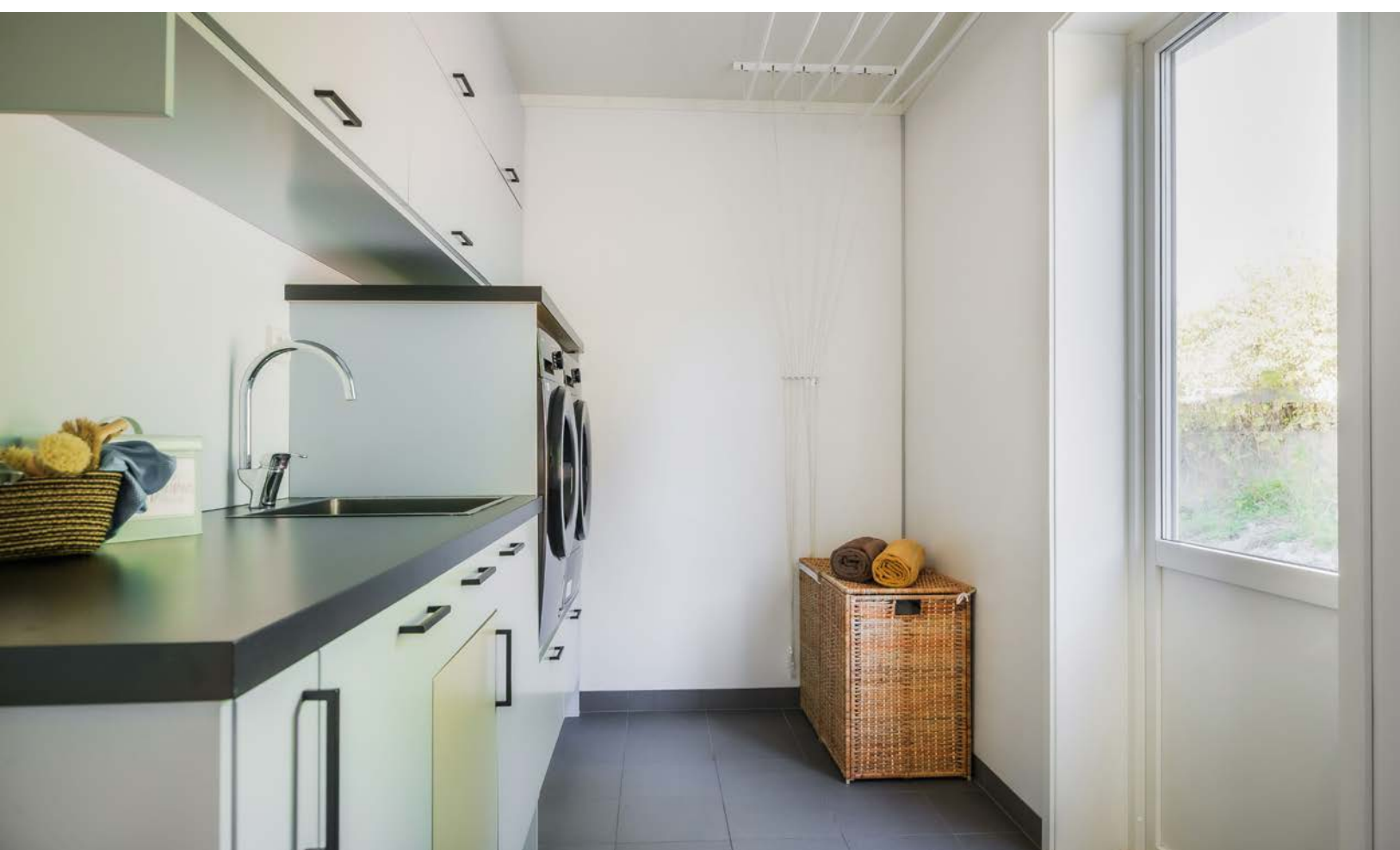
































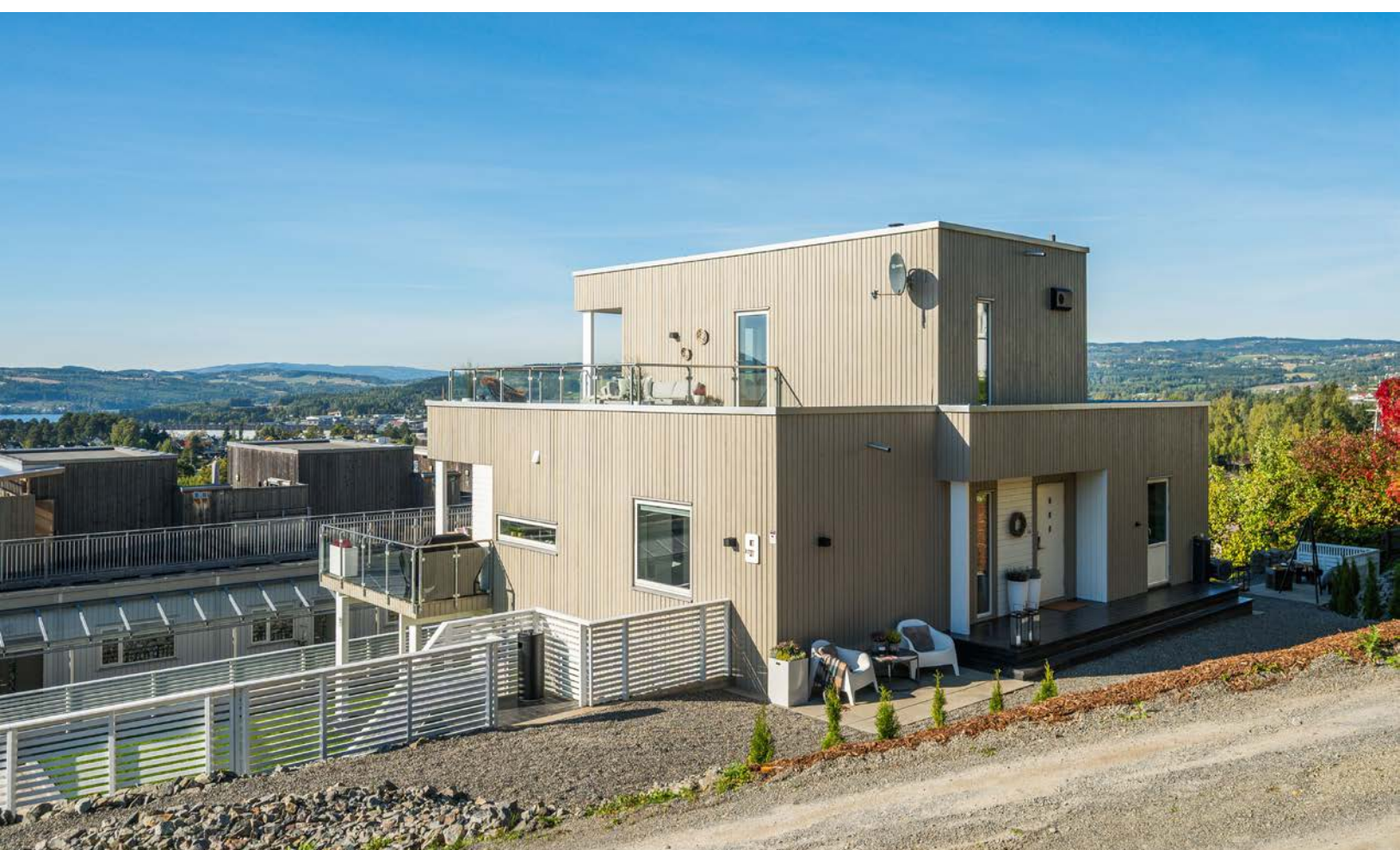






















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



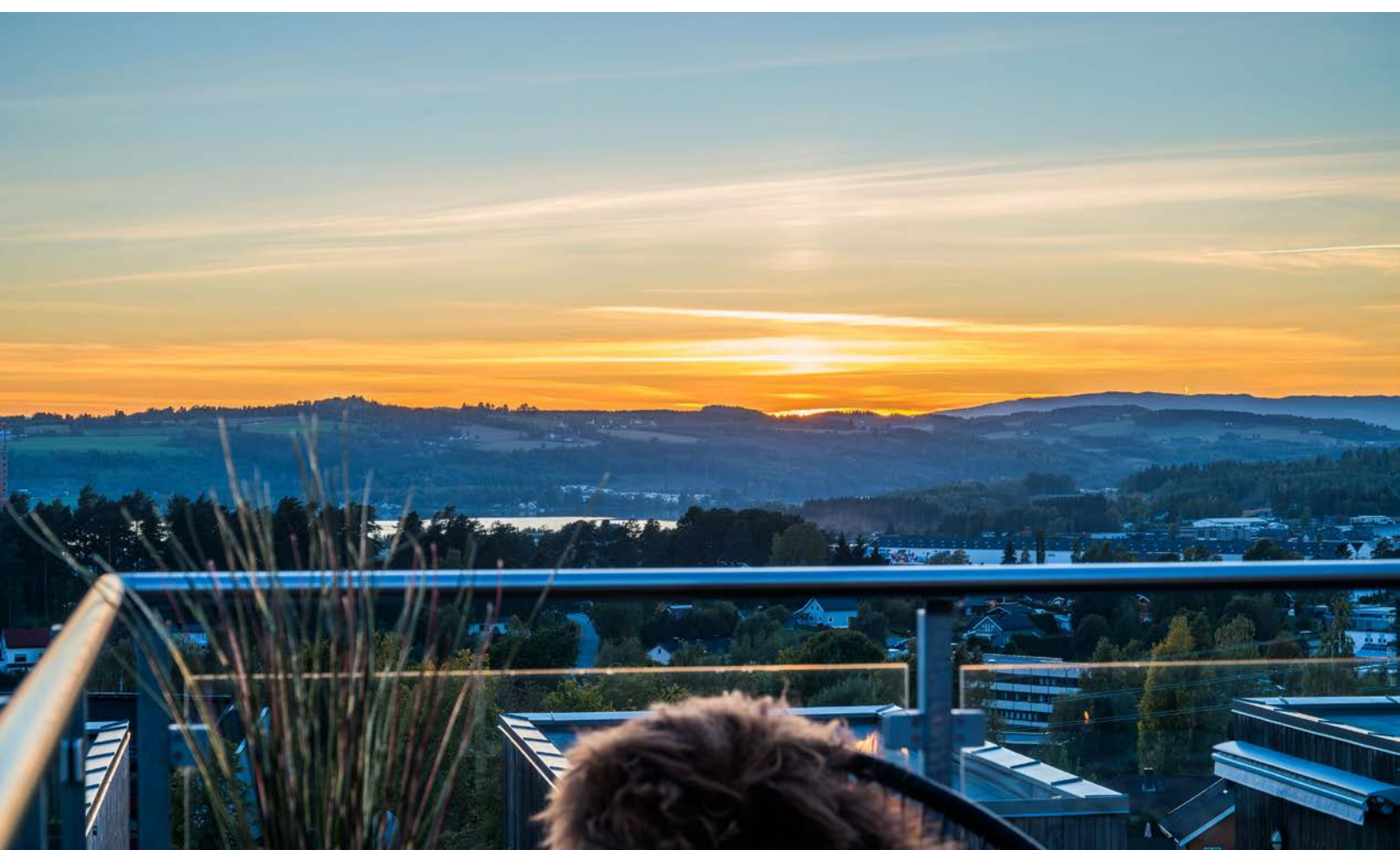
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Brattbakkvegen 9, 2387 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 723, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 15921-1530

Referansenummer: SR8109

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som tiltalende og med en normalt god standard.
Tilstanden generelt på boligen ansees som normal.
Tegninger er ikke mottatt/kontrollert, men planløsninger ser ut til å være fra den tiden det ble oppført.
Igangsatt oppføring 10.11.2016, er byggesøkt før dette, og er vurdert oppført iht TEK 10.

Det er noen bemerkninger pga bla. observerte forhold, krav/rapportstandard, og som gir iht dagens krav/rapportstandard TG 2.
Det nevnes her noen eksempler:
Kjøkken har ikke komfyrvakt (krav jmf byggeår), og avtrekk med kullfilter.
Vaskerom uten særlig fallforhold/høydeforskjell til sluk.
Rørskap for rør i rør (vannrør) er ikke merket. Rørskap uten bunn/sikring for vannbåren gulvvarme.
Stakeluke og lufting på hovedavløpsrør er ikke observert.
Noe utett utvendig tettesjikt (drenering) på grunnmur-nordsiden.
Utvendig kledning er ned i/mot grunnen ved hushjørnet 1. etg - sørøstsiden.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om bygget i rapport.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket over 2. etasje er besiktiget fra takterrasse/taknivå. Taket over 3. etasje er ikke besiktiget (ikke stige). Siden deler av taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) ikke er besiktiget, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten stige. Selv om det ikke er avdekket skader på synlige takteking, 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.

Innvendige nedløp med sluk i takene, og det er synlige sikkerhetsutløp mot/på fasader.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjoner i treverk. Lukkede konstruksjoner med isolerte tak. Det gjøres oppmerksom på at lukkede konstruksjoner og isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vannbrettbeslag med oppbrett på ender. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass fra 2017.
Terrassedører med 3-lags glass og trekarmer fra 2017, 2018 og 2020.

1. Etg: Utgang fra stue til overbygd terrasse med adkomst til hage.

Terrasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 30 m².

2. Etg: Platting ved hovedinngang med beiset tregulv, størrelse er avrundet 10 m².

2. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd balkong med beiset tregulv, størrelse er avrundet 33 m². Høyde på rekkverk er ca. 101 cm.

3. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd takterrasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 27 m². Høyde på rekkverk er ca. 105 cm.

Utvendig beiset tretrapp til inngangspartiet.

Utvendig beiset tretrapp fra parkeringsplass til boligens overside/inngangsparti.

Utvendig beiset tretrapp fra øvre plan til nedre plan ved boligens nordside.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Eike-parkettgulv, laminatgulv med trestruktur, og gulvbelegg.
Vegger: Malte plater, malte vegger med kalkmaling, og vegger med eik-spilepanel.

Himlinger: Malt eplater og takessplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

1. Etg: Stue: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Hovedsov: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. etg: Stue: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

3. Etg: Stue: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 mm høydeforskjell over hele rommet.

Bygget er iht byggeår utført med radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med midlertidig brukstillatelse.

Boligen har isolert stålppe monterte utvendig på fasade tiul over tak. Peisovn av type Conrura i stue 2. etasje.

Rom under terreng: Alle etasjer er over bakkenivå, og det er bakveggen- og noe sidevegg på baksiden med betongvegg i nederste etasjen - 1. etasje som ligger mot terrengnivå. Vegger med betong i teknisk rom, fliser i badrom, og noe utført trevegg med ferdigpanel/plater i ett soverom og trapperom. Hulltaking ble ikke foretatt. Hulltaking foretatt i fm badrom og er i nærhet av vegg under terreng. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utførte trevegger underbakkenivå er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid. Det ble ikke observert fukt eller spesiell lukt på befaringen.

Boligen har malt tretrapp med heltre eiketrinn i 180 graders vinkel mellom etasjer.

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører.

Beskrivelse av eiendommen

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i entre.
Laminerte og profilerte garderobeskap i diverse soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 heldekkende nedfelte seranter, veggmontert toalett og dusjhjørne. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under - og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter. Overskap med speildører. Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og tilluft i fm døren. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

Bad

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallforhold 1:50 80 cm ut fra sluk (krav 16mm) er målt til 26 mm. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett, badekar og dusj. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under- og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer. Speil med belysning over innredning. Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og tilluft i fm døren. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

Vaskerom

Vaskerom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring, og har i utgangspunktet godkjent membran og fall mot sluk. Veggene har baderomsplater og sokkelfliser mot gulv. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell

på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt stålkum, og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med laminerte fronter og laminert benkeplate.

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på relevante steder pga tilliggende konstruksjoner (Yttervegger og baderom). Rommet har stålkum i innredning og opplegg for vaskemaskin, og det er istedet fuktkontrollert både i vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type fra Epoq.

Kjøkken har innredning med glatte laminerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Arbeidsøy/frokostbord. Kjøkkenet har 2 hvite vaskeskummer, hvor den ene er i arbeidsøy. Det er integrert kjøleskap, kjølfryseskap, komfyr, micro/komfyr, induksjonstopp, vinskapp, og vannstoppsystem i fm begge vaskeskummer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom i 1. etasje.

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom i 1. etasje.

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

Plastsluk i baderomsgulvene, vaskerom og teknisk rom. Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har balansert ventilasjon med varmgjennvinning. Anlegg av type Systemair Smartly Enabled, plassert i boden i 3. etasje.

Utvendig vannkran.

Det er installert varmepumpe for gulvvarme. Anlegg av type Nibe plassert i teknisk rom i 1. etasje. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

Sentralstøvsugeranlegg av type Villavent. Anlegg plassert i boden i 3. etasje.

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom i 2. etg og 3. etg.

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i teknisk rom 1. etg. Rørskap for anlegget i teknisk rom. Det er i rørskapet merket av kurser.

Varmtvann fra anlegg av type Nibe. Varmtvann i boligen fra samme anlegget. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er el-billader (Tesla lader) på gårds plass.

Downlights-belysning i entre, stuer i alle tre etasjer, kjøkken og baderom i 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Downlights-belysning i overbygd del av balkong og overbygd del av takterrasse.

Det er vegg-belysning i trapperom mellom etasjer.

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Dreneringen er fra 2017. (igangsatt 10.11.2016). Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsigt 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 og eventuelle synlige forhold.

Bygningen har betonggrunnmur i bakkant og noe sidevegg på nordsiden. Støpt dekke i 1. etasje.

Forstøtningsmur av betong i fm parkering og mot eiendommen på nedsiden. Betongmurene har tregjerde.

Forstøtningsmur av betong stablestein på nordsiden av boligen. Den er noe høyere en 50 cm med plen som underlag, og det er pukkstein i skråning hvor det ikke er naturlig gangareal.

Gabioner (nettingkasser fylt med stein) på oversiden av boligen.

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Relativt flatt med plen på nedsiden av boligen. Flatt og svakt fall langs oversiden av boligen. Fall langs gavlvegg på nordsiden. Tomt i skrånende opparbeidet og opp-pukket terreng med betongmurer langs oversiden og langs nedsiden mot naboeiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. (igangsatt bygging 10.11.2016).

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Arealer

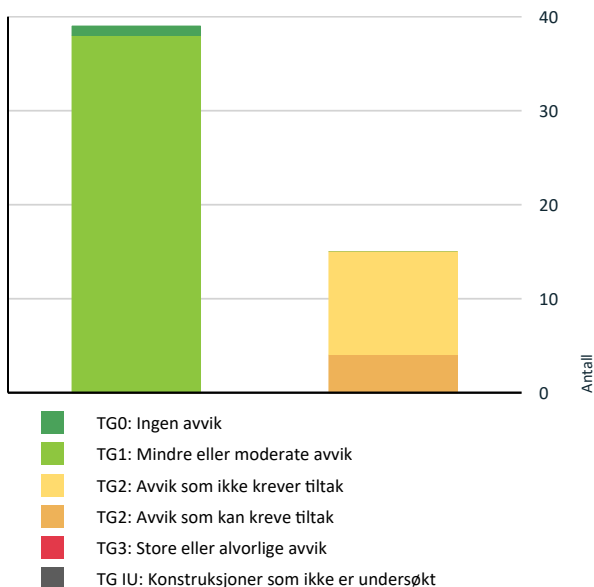
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

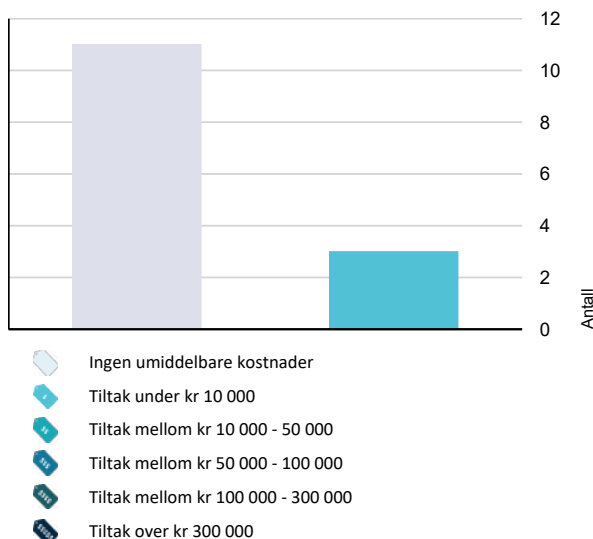
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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 tilleggsopplysning 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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2018

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Oppussing med bla spilevegg i stue 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket over 2. etasje er besiktiget fra takterrasse/taknivå. Taket over 3. etasje er ikke besiktiget (ikke stige). Siden deler av taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) ikke er besiktiget, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten stige. Selv om det ikke er avdekket skader på synlige tekking, 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.



Taktekking over 2. etasje.



Taktekking over 2. etasje.

Nedløp og beslag

Innvendige nedløp med sluk i takene, og det er synlige sikkerhetsutløp mot/på fasader.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting observert på kontrollerte steder.

Veggkonstruksjon - 2

Stående bordkledning på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Det bør være min 15 cm fra underside kledning til bakken/grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Fasader



Trekledning ned mot grunnen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjoner i treverk. Lukkede konstruksjoner med isolerte tak. Det gjøres oppmerksom på at lukkede konstruksjoner og isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vannbrettbeslag med oppbrett på ender. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vindu på fremsiden ved hovedinngang har løsning med vannbrett i treverk under vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu på fremsiden har ikke beslag på vannbrett under vinduet.

Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu uten beslag på vannbrett.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass fra 2017.
Terrassedører med 3-lags glass og trekarmer fra 2017, 2018 og 2020.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdøren og terrassedører utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedytterdør.



Terrassedør.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. Etg: Utgang fra stue til overbygd terrasse med adkomst til hage. Terrasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 30 m².
2. Etg: Platting ved hovedinngang med beiset tregulv, størrelse er avrundet 10 m².
2. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd balkong med beiset tregulv, størrelse er avrundet 33 m². Høyde på rekkverk er ca. 101 cm.
3. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd takterrasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 27 m². Høyde på rekkverk er ca. 105 cm.

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp til inngangspartiet.

1 TG 2 Utvendige trapper - 2

Utvendig beiset tretrapp fra parkeringsplass til boligens overside/inngangsparti.
Utvendig beiset tretrapp fra øvre plan til nedre plan ved boligens nordside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp fra parkering til øvre plan er bratt og har ikke håndløper på en side.

Trapp på nordsiden uten håndløpere/avgrensing.

Trapper i opparbeidet utearealer skal være lette og sikre å gå i.

God gangkomfort sikres blant annet ved at trappen har tilstrekkelig bredde og at det er et egnet forhold mellom inntrinn og opptrinn. Inntrinn i ganglinjen skal være minimum 0,25 m. 2 opptrinn (2x18,5cm) + 1 inntrinn (25 cm) = 620 mm +/- 20 mm.

Trapper i uteareal skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider der øverste trinn til bakken er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold/oppgradering er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Trapp fra parking til øvre plan.



Trapp på nordsiden.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv: Eike-parkettgulv, laminatgulv med trestruktur, og gulvbelegg.

Vegger: Malte plater, malte vegger med kalkmaling, og vegger med eik-spilpanel.

Himlinger: Malt eplater og takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

1. Etg: Stue: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Hovedsov: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. etg: Stue: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

3. Etg: Stue: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 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.

Det er noe knirk i gulv i stue/spisestue i 2. etasje, og er vurdert å være knirk i parketten.

Nivåforskjell (trinn) på ca. 28 mm i overgang entregulv og stue/spisestuegulv.

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.

Knirk i gulv kan forsøkes fjernet med "knirk stop" ved å smøre skjøtene. Påføres i skjøtene og trekkes ned i klikksystemet for å smøre gnissende flater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Bygget er iht byggeår utført med radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med midlertidig brukstillatelse.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipesmontert utvendig på fasade tiul over tak. Peisovn av type Conrura i stue 2. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Alle etasjer er over bakkenivå, og det er bakvegg- og noe sidevegg på baksiden med betongvegg i nederste etasjen - 1. etasje som ligger mot terrengnivå. Vegger med betong i teknisk rom, fliser i badrom, og noe utforet trevegg med ferdigpanel/plater i ett soverom og trapperom. Hulltaking ble ikke foretatt. Hulltaking foretatt i fm badrom og er i nærhet av vegg under terreng. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utforede trevegger underbakkenivå er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid. Det ble ikke observert fukt eller spesiell lukt på befaringen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med heltre eiketrinn i 180 graders vinkel mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i entre.
Laminerte og profilerte garderobeskap i diverse soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.

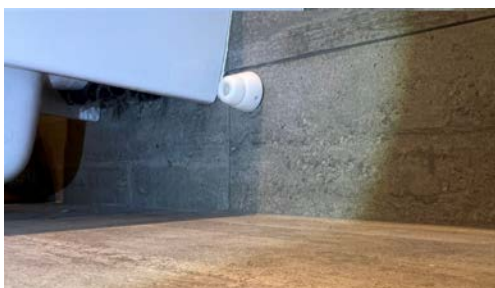


Sluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 heldekkende nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under- og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter. Overskap med speildører.



Synlig utløp-sikring ved toalett (hvite runde).

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og tilluft i fm døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallforhold 1:50 80 cm ut fra sluk (krav 16mm) er målt til 26 mm. Rommet har vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



Slukrenne.



Slukrenne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett, badekar og dusj. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under- og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer. Speil med belysning over innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og tilluft i fm døren.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring, og har i utgangspunktet godkjent membran og fall mot sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og sokkelfliser mot gulv. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Lekkasjevann: Gulv skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet jmf dagens krav. Bruksvann: bla: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved montering av høyere membrankant i fm dør/dørterskel, vil topp membran til topp slukrist kunne være innenfor dagens krav - "Lekkasjevann". Rommet fungerer og har ikke dusj for "bruksvann", og det er derfor ikke vurdert utbedring/kostnadsestimat. For eventuelt å lukke avvik må det etableres høydeforskjeller/fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt stålkum, og opplegg for vaskemaskin.
Innredning med laminerte fronter og laminert benkeplate.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og ingen tilluft i fm døren med tett dørterkel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på relevante steder pga tilliggende konstruksjoner (Yttervegger og badetrom). Rommet har stålkum i innredning og opplegg for vaskemaskin, og det er istedet fuktkontrollert både i vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmålevertøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Kommentar: Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type fra Epoq.

Kjøkken har innredning med glatte laminerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Arbeidsøy/frokostbord. Kjøkkenet har 2 hvite vaskekummer, hvor den

Tilstandsrapport

ene er i arbeidsøy. Det er integrert kjøleskap, kjølfrysescap, komfyr, micro/komfyr, induksjonstopp, vinskap, og vannstoppssystem i fm begge vaskekummer.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom i 1. etasje. Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vanninntak/stoppekran.



Rørskap.

! TG 2 Avløpsrør

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

Plastsluk i baderomsgulvene, vaskerom og teknisk rom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting: For å lukke avviket: Påvise lufting, eller etablere ventilering av anlegget over tak.

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpsrør for å få TG 1. Det kan i fm dette stakeluke via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk i teknisk rom.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmgjennvinning. Anlegg av type Systemair Smartly Enabled, plassert i boden i 3. etasje.



Vent.anlegg.



Vent.anlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe for gulvvarme. Anlegg av type Nibe plassert i teknisk rom i 1. etasje. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

Tilstandsrapport



Nibe-anlegg.



Nibe-anlegg.



! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsugeranlegg av type Villavent. Anlegg plassert i boden i 3. etasje.



Sentralstøvsuger.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom i 2. etg og 3. etg.

Vannbåret gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i teknisk rom 1. etg. Rørskap for anlegget i teknisk rom. Det er i rørskapet merket av kurser. Varmtvann fra anlegg av type Nibe. Varmtvann i boligen fra samme anlegget. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røranlegg er montert i rørskap uten bunn. Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til ett sluk. Siklemikken er en del av et dreneringssystem som er tilpasset dagens krav for drenering av fordelerskap for eventuelt lekkasjevann i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

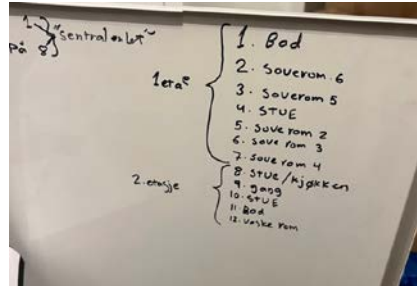
For å lukke avviket må det etableres tett løsning/lekkasjesikring, og mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rørskap.



Merkings av kurser.



Ingen bunn i rørskapet.



Ingen bunn i rørskapet.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er el-billader (Tesla lader) på gårdsplass.

Downlights-belysning i entre, stuer i alle tre etasjer, kjøkken og badrom i 2. etasje.

Downlights-belysning i overbygd del av balkong og overbygd del av takterrasse.

Det er vegg-belysning i trapperom mellom etasjer.

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 Nyoppført bolig i 2017-2018.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar: Downlights i isolerte tak sees på som en "risikokonstruksjon" pga faren for fukt- kondensproblematikk - pga eventuelle brudd i diffusjonssperren.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarslere. I boliger krever TEK10/17 minst én røykvarslere per etasje, tilkoblet strømnettet med batteribackup, og seriekoblet slik at alarmen høres i alle soverom og oppholdsrom.

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

3. **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. Ihht byggeskikk er det kultet grunn/byggegrupp.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017. (igangsatt 10.11.2016). Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensrør. 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 og eventuelle synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig utvendig tettesjikt er utett og løs fra vegg ved gavlvegg på nordsiden - på vegg i skråning med trapp.

Tettesjiktet ligger utenpå fasadeplater, og noe eksponert isolasjon.

Noe utetthet i tettesjikt på hushjørnet - mot oversiden på samme sted.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



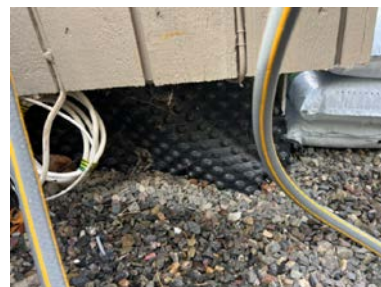
Gavlvegg Nordsid. Utett utvendig tettesjikt.



Utvendig tettesjikt utenpå fasadeplater.



Noe eksponert isolasjon.



Noe utetthet i tettesjikt på hushjørnet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur i bakkant og noe sidevegg på nordsiden. Støpt dekke i 1. etasje.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong i fm parkering og mot eiendommen på nedsiden. Betongmurene har tregjerde.

Forstøtningsmur av betong stablestein på nordsiden av boligen. Den er noe høyere en 50 cm med plen som underlag, og det er pukkstein i skråning hvor det ikke er naturlig gangareal.

Gabioner (nettingkasser fylt med stein) på oversiden av boligen.



Betongmur.



Betongmur.



Stablemur på nordsiden.



Gabion.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Relativt flatt med plen på nedsiden av boligen. Flatt og svakt fall langs oversiden av boligen. Fall langs gavlvegg på nordsiden. Tomt i skrånende opparbeidet og opp-pukket terreng med betongmur langs oversiden og langs nedsiden mot naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall mot boligens hushjørne med trekledning på oversiden av boligen.

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Nedsiden.



Nedsiden.



Gruset/pukket på oversiden



Fall mot bolig på oversiden.

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. (lgangsatt bygging 10.11.2016).

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

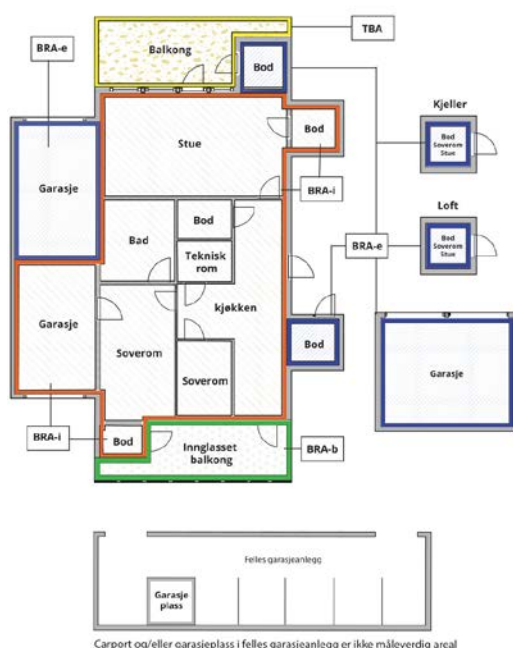
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	96			96	30
2. Etasje	98			98	43
3. Etasje	31			31	27
SUM	225				100
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, teknisk rom		
2. Etasje	Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom		
3. Etasje	Trapperom, stue, bod		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

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

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 30 m², er oppgitt som TBA.
2. Etg: Platting med tregulv ved inngang på (avrundet) 10 m², er oppgitt som TBA.
2. Etg: Balkong på (avrundet) 33 m², er oppgitt som TBA.
3. Etg: Takterrasse på (avrundet) 27 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	208	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Pål Volden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	723	291		0	835.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattbakkvegen 9

Hjemmelshaver

Volden Pål, Volden Stine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde kort avstand fra Brumunddal sentrum, i Ringsaker kommune.

Det er gangavstand til bl.a.: skoler, barnehager, nærbutikker, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og kjøpesenter m.m.

Boligen har normalt gode lys-og solforhold.

Området må betraktes som meget barnevennlig.

Det er meget fin utsikt mot over Brumunddal fra 2. etasje og balkong/terrasse.

Panoramautsikt fra 2. etasje og takterrasse over Brumunddal og mot Mjøsa..

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat vei.

Felles privat stikkvei er felles med flere naboer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er registrert som enebolig.

Kommuneplanens arealdel 2022-2026

Detaljregulering TØRUDVEGEN 24, BRUMUNDDAL

Om tomten

Tomten har beliggenhet i skrånende terreng med skråaraler og flate arealer. Opparbeidet med bla. plen, noe prydbusker, støttemur med gabioner (nettingkasser med stein), skråning etablert med pukkstein- støttemur og trapp i terreng, betong støttemur og trapp fra parkering til øvre plan mot inngangspartiet.

Belegningsstein i innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Felles privat stikkvei med flere naboer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 000 000	2016	Tomtesalg/kjøp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				8 400
Kommentar Selskap og årlig sum ifølge eier, og er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kontrollskjema	10.09.2025	Rørlegger Arvid Hanstad AS.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	19.09.2025	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

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

PRESISERINGER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/SR8109>

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.	
1214250125	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Volden	Pål Volden
Gateadresse	
Brattbakkvegen 9	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1214250125

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
- 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214250125

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: 1214250125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Volden	d447c8b15353c0dabc683 f1dc41c66faf1d55798	15.09.2025 21:56:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Volden	52bcaa25ce3c667159853 9f985f8d29bf2c42080	15.09.2025 21:58:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214250125

- 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

Brattbakkvegen 9 - Nabolaget Bekkevold/Buttekvern - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Eldre
- Familier med barn



Offentlig transport

Mørkvedvegen	8 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.7 km	
Brumunddal stasjon	18 min
Linje F6, RE10, RE11	
1.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.)	20 min
318 elever, 24 klasser	
1.7 km	
Fagerlund skole (1-7 kl.)	5 min
530 elever, 42 klasser	
2.1 km	
Hempa skole (1-7 kl.)	6 min
127 elever, 9 klasser	
3 km	
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
398 elever, 32 klasser	
2.2 km	
Ringsaker videregående skole	5 min
750 elever	
2.1 km	
Hamar katedralskole	15 min
1300 elever	
12.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Kople Vik Senter Brumunddal	15 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

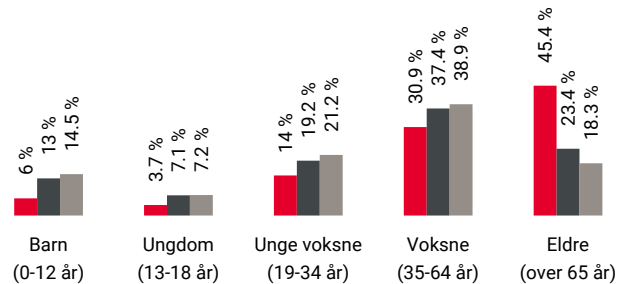
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkevold/Buttekvern	1 333	826
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Buttekvern barnehage (0-5 år)	10 min
65 barn	
0.9 km	
Øverkvern Fus barnehage (0-5 år)	18 min
150 barn	
1.4 km	
Fredheimvegen barnehage (1-5 år)	16 min
42 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Kiwi Mørkvedvegen	7 min
PostNord	
0.6 km	
Coop Extra Brumunddal	7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
0.7 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



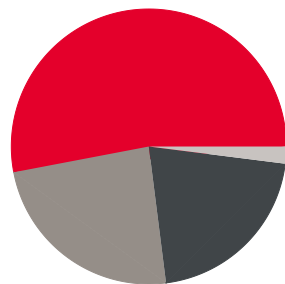
Gateparkering

Lett 78/100

Sport

⚽	Mørkved skole	20 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.7 km	
⚽	Sveum Idrettspark	22 min	🚶
	Ballspill, fotball, friidrett	1.9 km	
🚴	Treningskompaniet Brumundal	6 min	🚶
🚴	Fønix Treningssenter	19 min	🚶

Boligmasse



53% enebolig
21% rekkehus
24% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Mølla

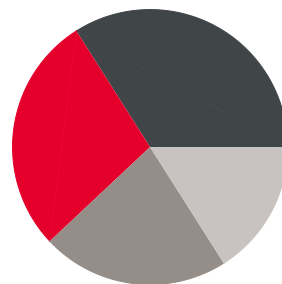
15 min 🚶



Apotek 1 Brumunddal

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
34% 6-12 år
22% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



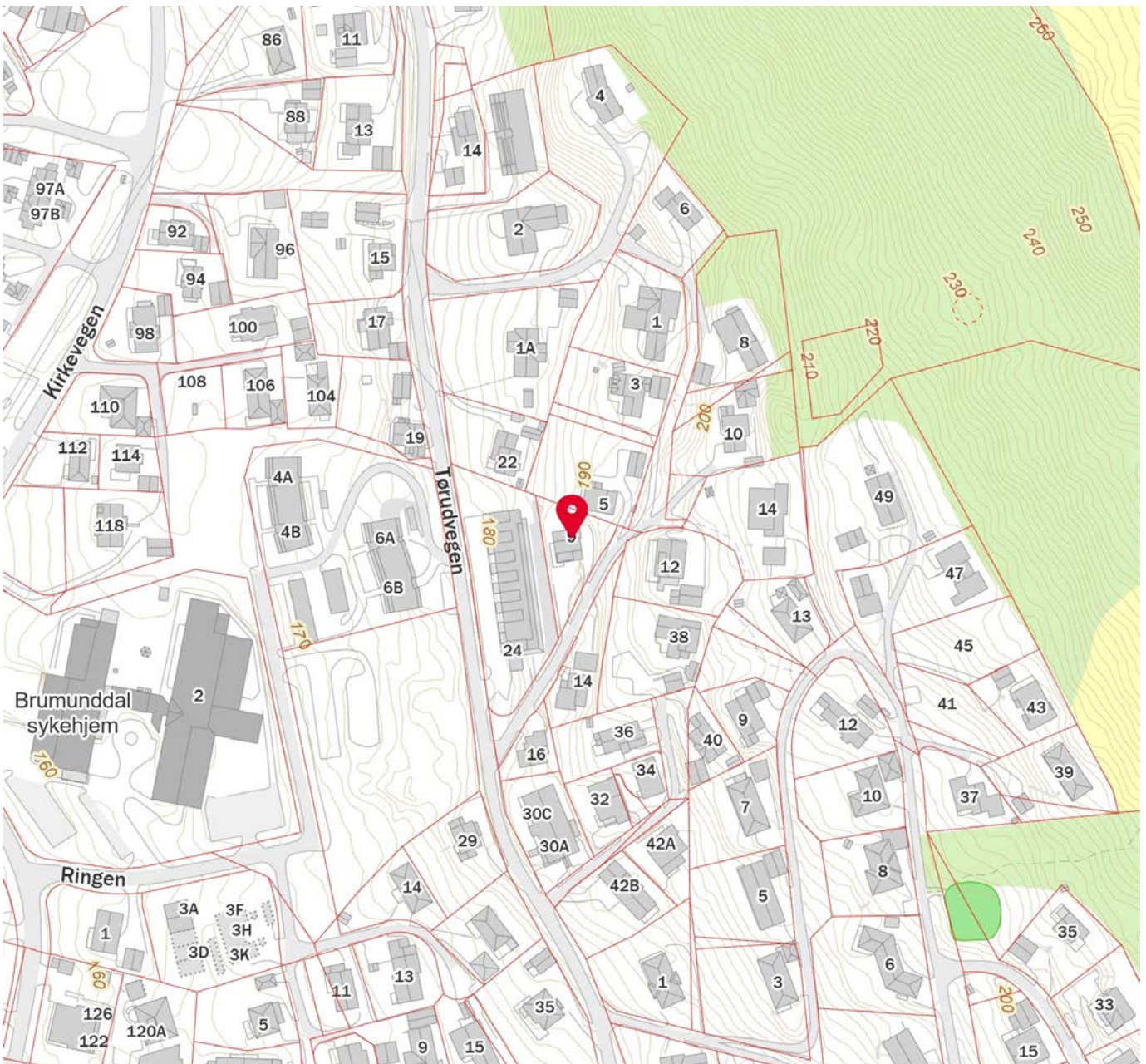
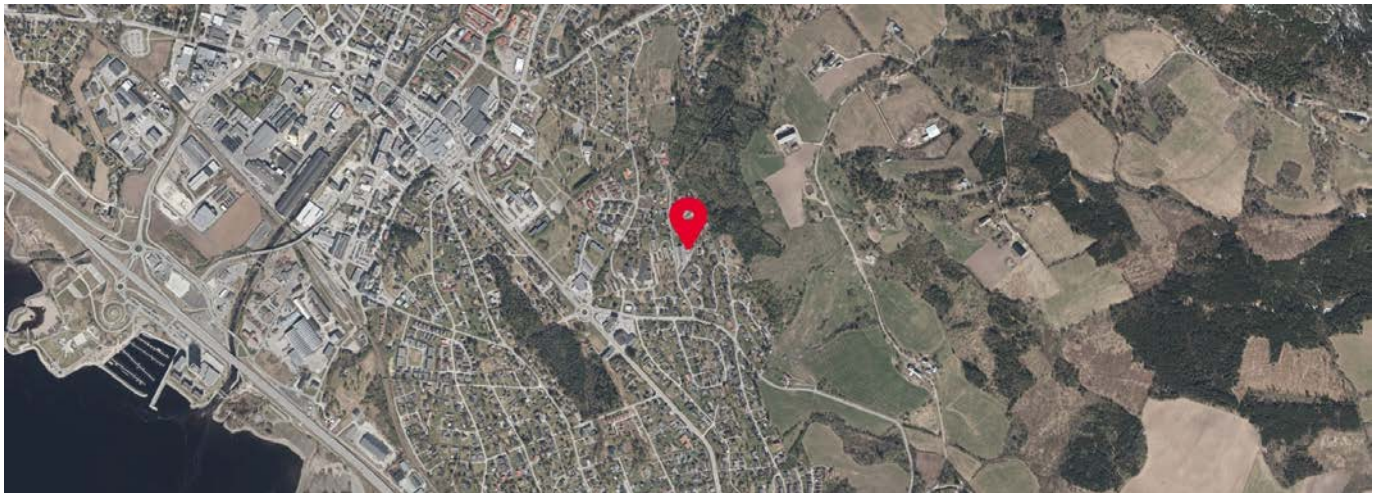
0%

58%

■ Bekkevold/Buttekvern
■ Brumunddal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	15%	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: Brattbakkvegen 9
2387 BRUMUND DAL

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre