



aktiv.

Ellevsætervegen 659, 2386 BRUMUNDDAL

**Innholdsrik eiendom tilrettelagt
for hundehold. Vedlikeholdt
enebolig med solrik terrasse og
flott utsikt! 5 garasjer.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 390,-
Total ink omk.: Kr 3 486 390,-
Selger: Anne Christine Moberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 167/429 kvm
Tomtstr.: 3156 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1214250130

Innholdsrik eiendom tilrettelagt for hundehold. Vedlikeholdt enebolig, flott utsikt og solforhold

Velkommen til Ellevsætervegen 659!

Eiendommen "Revhibakken" har en innholdsrik bygningsmasse som i dag er godt tilrettelagt for hundehold. Vedlikeholdt enebolig fra 1971 med stor og fin stue, solrik terrasse på 60m² med flott utsikt, pent kjøkken fra 2019, 3 soverom, badrom, vaskerom og toalettrom. Garasjebygg på 69m² fra 2003, samt garasje/kennel fra 1984 med 2 garasjer og 5 rom/hundehus. Eiendommen er også bebygd med et anneks fra 2011 og en hundegård på 85m² fra 2020.

Eiendommen har en usjenert og fin beliggenhet i et landlig område, ca. 12 km fra Brumunddal sentrum. Beliggenheten ca. 610 moh. sørger for gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakkert naturlandskap. Med store skogområder rett bak huset, og er dette et eldorado for deg som er glad i friluftsliv, jakt og fiske.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 kvm

BRA - e: 262 kvm

BRA totalt: 429 kvm

TBA: 60 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 20 kvm Beskrivelse: Entré/trapperom.

1. etasje

BRA-i: 147 kvm Beskrivelse: Stue, kjøkken, 3 soverom, 2 boder/garderober, badrom, vaskerom, toalettrom og entré.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm Beskrivelse: Terrasse.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Beskrivelse: Oppholdsrom. **Garasje/kennel**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 44 kvm Beskrivelse: 2 garasjer.

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Beskrivelse: 5 boder/hundehus. **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 69 kvm Beskrivelse: 3 garasjer og vedbod. **Hundegård**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 85 kvm Beskrivelse: Hundegård.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

Loft har ikke måleverdig areal, gulvareal på ca. 16 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,16 - 2,64 m.

Målt takhøyde Kjeller: Varierende, målt 2,16 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Anneks

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Garasje/kennel

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Garasje

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Hundegård

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Arealet er delvis åpent med åpne vegger, men arealet er tatt med for beskrivelse av bygning.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3156 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er flat/skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Satt opp gjerde på deler av eiendommen i 2024. Ny terrasse i 2024.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 3 156m² og et oppgitt areal på 3 233m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en usjenert og fin beliggenhet i et landlig område, ca. 12 km fra Brumunddal sentrum. Beliggenheten ca. 610 moh. sørger for gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakkert naturlandskap. Usjenert og rolig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk, så her er det trygt og godt for barn å vokse opp. Ca. 10 minutter med bil til nærmeste matbutikk Kiwi med post-i-butikk.

Området består av spredt boligbebyggelse med store skogområder rett bak huset, og er et eldorado for deg som er glad i friluftsliv, jakt og fiske. Om vinteren er det nypreparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Skiløypene er tilknyttet Veldre sag skistadion som ligger ca. 1,5 km unna eiendommen. Om sommeren er det flotte turmuligheter i variert skogsterreng med stier og grusveier.

Fra eiendommen er det ca. 7,9 km til både Veldre barnehage og til Kirkekretsen

barneskole. Til Fagerlund barneskole er det ca. 11,8 km. Det er drøye 12 km til både ungdomsskole og videregående som ligger i Brumunddal sentrum. Her finner du også dagligvareforretninger, flere butikker for enhver smak, koselige kaféer og spisesteder, samt togstasjon.

Bygningssakkyndig

Kontur Takst v/ Kristian Langstrand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1971.

Eneboligen er oppført i 1971, med deler av bygningen som er eldre og har blitt tilbygd i flere omganger. Fundamenteringen består av punktfundamentering med gråstein. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Grunnmuren er konstruert i betong og gråsteinsmur, med en støpt ringmur som inkluderer en krypekjeller. Gulvet er støpt på grunn. Drenerings og fuktsikringens utførelse og materialer under terreng er ikke kjent. Takvann ledes ut på terrenget. Ytterveggene er en trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Taket er en saltak-konstruksjon i tre med skråtak og møneloft, tekket med metallplater. Konstruksjonen har undertaksbord og luftespalter i raft og gavl. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, med vindskier i treverk. Etasjeskillerne er bygget som trekonstruksjoner. Boligen har trevinduer med både 1+1 lags glass og 2-lags isolerglass. Ytterdøren og terrassedøren er i tre med 2-lags isolerglass. Eiendommen har en terrasse mot sør med konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Anneks - Byggeår: 2011.

Eiendommen inkluderer et anneks med tak tekket med asfaltpapp, yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning, og et saltak med undertaksbord. Annekset er fundamentert på blokker og har etasjeskiller i trekonstruksjon, samt trevinduer og ytterdør med 2-lags isolerglass.

Garasje/kennel - Byggeår: 1984.

Det finnes også en garasje/kennel med tak tekket med metallplater, yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning, og et saltak med undertaksbord. Bygningen har grunnmur av murte blokker, etasjeskiller i trekonstruksjon, og trevinduer med 1-lags glass.

Garasje - Byggeår: 2003.

En annen garasje på eiendommen har tak tekket med asfaltshingel, yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning, og et saltak med undertaksbord. Gulvet er grovstøpt på grunn, og bygningen har trevinduer med 1-lags glass.

Hundegård - Byggeår: 2020.

I tillegg er det en hundegård med tak tekket med metallplater og en pulttak-konstruksjon. Ytterveggene er delvis i trekonstruksjon og delvis åpne, med stående kledning. Bygningen er fundamentert på betongblokker.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 26.03.2026, utført av Kristian Langstrand.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Selgers opplysning: Komplette snøfangersystem ligger klart og er tilgjengelig uten kostnad for nye eiere.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Kledning bærer preg av slitasje.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert symptom på aktivitet fra mus.

Synlig fuktmerker på undertak. Merker var tørre ved befaring. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte vinduer kan være produsert i en periode der PCB-holdige materialer ble benyttet. Ved utskifting eller fjerning av slike vinduer skal disse håndteres som spesialavfall i henhold til gjeldende regelverk for farlig avfall. Det anbefales at vinduene undersøkes nærmere for å avklare eventuell forekomst av PCB før arbeider igangsettes. Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer.

Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å

oppdage grunnet temperatur og lysforhold.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

- Innvendig - Kryp kjeller

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra mus.

Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Kryp kjeller ble kontrollert innvendig med stikktakninger. Ved fuktmåling målte jeg tørre verdier.

Det anbefales jevnlig kontroll av kryp kjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i kryp kjellere kan variere med årstidene.

Utvendig terreng ligger helt eller delvis høyere enn kryp kjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.

Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Gulvbelegg løsner enkelte steder.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger. Gjelder eldre rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Avviket ble registrert på soverom i gammel del. Det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Knirk i gulv er registrert.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert motfall fra sluk på deler av gulvet.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran har spekk, våtrommet er utett.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Forsikringssak Fremtind SSG Norge, 2022. Faglært arbeid av SSG Norge, Brumunddal rør.

Beskrivelse: Lekkasje fra rør vaskerom. Det ble skiftet rør, panel og senere installert ny varmtvannsbereder.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Recover, 2018. Faglært arbeid.

Beskrivelse: Tidligere eier forsikringssak på lekkasje inn i 1. etasje, taket i inngangspartiet i 2018. Gjennomgående reparert, dokumentert av tidligere eier.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Brumunddal Blikk, 2019 og 2021. Faglært arbeid.

Beskrivelse: 1) 2019: Tidligere eier påbegynt skifte av tak anneks. Dette ble ferdigstilt etter overtakelse. Det ble lagt ny takpapp. 2) 2021: Nye pipebeslag ifm nytt tak på hovedbygning.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Claimslink, 2024. Faglært arbeid.

Beskrivelse: 1) Takst skade. Veranda ble totalskadet etter et snøfall. Skaden ble taksert av godkjent firma, men da man fant alvorlig konstruksjonsfeil, dekket tidligere eiers boligselgerforsikring det intrufne.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Hovedhusets eldste del (stort soverom) er av eldre ukjent dato. Det er høydeforskjell på gulvet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i eldre garasje. Siden høst 2025 tettet aktuelle steder med stor bedring. Det er periodevis også mus på kaldloft i hovedhus. Finner mus i feller hovedsaklig tidlig høst.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Privat vannforsyning: Det har ikke vært ustabil. Det er egen grunnvannsbrønn med montert UV-pære som sikkerhetstiltak. Vannanalyser er foretatt regelmessig. Det er koblet varme på rør fra pumpe til hus. Dette må manuelt styres jfr. sesong.

Septiktank: felles tanker (totalt 3 stk) med eiendommen Ellevsætervegen 661.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Megaflis og Inselo installasjon, 2019. Faglært arbeid.

Beskrivelse: Demontert gammel varmepumpe i stue og montert ny under trapp i hall.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Firmanavn: 2024

Beskrivelse: Oljetank i krypkjeller, demontert og fjernet etter krav fra Ringsaker kommune.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Solberg elektro, 2019 og 2022. Faglært arbeid.

Beskrivelse: Ny kurs garasje, 3x6 for evt fremtidig elbil-lading. Omgjøring av kjøkken, samt komfyrvakt. Etablere jording av vannrør. Stikkontakt anneks.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: 1) Det var opprinnelig eldre kennel bygget i den ene av frittstående garasjer. Høsten 2019 ble det etablert nye hundegårder, felling av noe skog, etablering av sikre gårder med kennelgjerdet levert av småfeservice og utført av faglært. Det ble videre bygget ny hovedhundegård, grunnarbeid med betongfundament og betongstøttemur utført av Dobloug AS.

2) Ombygging av kjøkken i hovedhus 2019, levert av IKEA: forandret plassering - innretting av kjøkken. Ny innebygd komfyr med komfyrvakt, ny oppvaskmaskin, og mikro.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Analyse utført av Eurofins.

Beskrivelse: Høsten 2021, måling av radonkonsentrasjon med lukket sporfilm i stort soverom, lite soverom, stue og hall 1. etasje. Høyeste radonkonsentrasjon 28+/- 10 Bq/m3.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Rapport fra salg ved overtakelse til nåværende eier 2019.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Eidsiva, 2024. Faglært arbeid.

Beskrivelse: Det ble lagt inn fiber til eiendommen.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger i LNF-område. Eiendommen var fra før bebygget og nyttet som kennel. Nåværende eier har et AS knyttet til kennel/ hundekjøring, med godkjent dispensasjon for næringsvirksomhet i LNF-område.

Innhold

Eiendommen "Revhibakken" er bebygd med en enebolig fra 1971, et anneks fra 2011, garasje/kennel fra 1984, et garasjebygg fra 2003 og en hundegård fra 2020.

Eneboligen inneholder:

Underetasje: Entré/trapperom.

1. etasje: Stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom, 2 boder/garderober, badrom, vaskerom, toalettrom og entré.

Garasje/kennel har et bruksareal på 90m² og inneholder:

Underetasje: 2 garasjer.

1. etasje: 5 boder/hundehus.

Garasjen har et bruksareal på 69m² som består av 3 garasjer og en vedbod som ble tilbygget i 2024.

Annekset har et bruksareal på 18m² og er innredet med ett oppholdsrom.

Eiendommen er også bebygd med en hundegård på 85m² med åpne vegger.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er 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:

2024: Fjernet oljetank. Utført som egeninnsats.

2024: Satt opp gjerde på deler av eiendom. Utført som egeninnsats.

2024: Ny terrasse. Utført som egeninnsats.

2022: Oppgradert vaskerom. Utført av firma.

2021: Ny yttertaktekking. Utført som egeninnsats.

2019: Nytt kjøkken. Utført som egeninnsats.

2019: Ny varmepumpe. Utført av firma.
2019: Ny yttertaktekking på anneks. Utført av tidligere eier.
2018: Ny himling i gang. Utført av tidligere eier.

TV/Internett/Bredbånd

Det ble lagt inn fiber fra Eidsiva i 2024.

Parkering

I garasjer eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Bygningen ligger i et område som er definert med særlig høy aktsomhetsgrad i kartet.
Selgers opplysning: Utført radonmåling med tilfredsstillende resultater.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2008, uten pålegg om utbedringer.
Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang den 05.04.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 05.04.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Vedfyring med peisovn i stue og hovedsoverom. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom, toalettrom og spisestue.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 400 000

Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

86 390 (Omkostninger totalt)

103 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 503 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 506 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 189 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 189,38,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Renovasjon (80L restavfallsdunk): Kr. 3 250,-

* Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 344,-

* Feiing hvert 4. år: Kr. 176,25,-

* Feiing hvert 8. år: Kr. 88,13,-

* Eiendomsskatt: Kr. 5 331,-

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.

Tilbud om 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 112, bruksnummer 8 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.06.1995, dagboknummer 7159. Bestemmelse om kloakkrenseanlegg. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for anneks i 2011 og for hundegård/kennelbygg i 2020.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg føderådsbygning i 1974. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Beis (maling) utv. panel og plast på terreng i kryperom. Kloakkanlegget er ikke kontrollert. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bebyggelse på eiendommen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av føderådsbygning (boligen). I

byggetegninger er rommet i underetasjen definert som hobbyrom (boligens tilleggsdel). Rommet er i dag innredet som entré og innlemmet som en del av boligen ved at det er satt inn trapp opp til 1. etasje. I boligens 1. etasje er det største soverommet definert som dagligstue og vaskerommet definert som arbeidsrom. Deler av entréen og toalettrommet er definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er også avvik på spisestuen og terrassen som ikke fremkommer av tegningene og antas at ikke er byggesøkt/godkjent. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Spisestuen, toalettrommet og deler av entréen i 1. etasje, samt entréen/trapperommet i underetasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Det er ikke mottatt byggetegninger av øvrige bygg på eiendommen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn. Selger opplyser om følgende: "Det er egen grunnvannsbrønn med montert UV-pære som sikkerhetstiltak. Vannanalyser er foretatt regelmessig. Det er koblet varme på rør fra pumpe til hus. Dette må manuelt styres jfr. sesong."

Privat avløp med 3 septiktanker som deles med naboeiendommen Ellevsætervegen 661. Det er tinglyst avtale om felles avløp med naboeiendommen (gnr. 113, bnr. 6 i Ringsaker kommune). Eiendommene benyttes felles synkekum og spredegrøfter. Eiendommene skal i samråd drøfte ulike løsninger vedrørende vedlikehold/utbedringer av eksisterende anlegg. Kostnader i denne forbindelse fordeles likt mellom hjemmelshaverne til eiendommene. Hjemmelshaverne på hver av eiendommene er selv ansvarlig for de ledninger som fører frem til synkekum.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent

med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2025-2040, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende LNFR-areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse (Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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 én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 50.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar 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

31.03.2026



Velkommen til Ellevsætervegen 659!



Eiendommen "Revhibakken" har en innholdsrik bygningsmasse som i dag er godt tilrettelagt for hundehold.



Garasjen fra 2003 har et bruksareal på 69m² som består av 3 garasjer og en vedbod som ble tilbygget i 2024. Eiendommen er også bebygd med bla. en garasje/kennel fra 1984 med 2 garasjer og 5 rom/hundehus.



Vedlikeholdt og fin enebolig fra 1971 med solrik terrasse og flott utsikt. Eiendommen har en usjenert beliggenhet i et landlig område, ca. 12 km fra Brumunddal sentrum.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti i underetasjen.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en stor og praktisk entré med belegg. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Boligen har en god planløsning med fine oppholdsrom, 3 soverom, badерom, vaskerom, toalettrom og 2 boder/garderober på én flate.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen har flere store vinduer mot tre himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den flotte utsikten.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på 60m². Terrassen som var ny i 2024 har terrassebord på gulv og god plass til flere sittegrupper.



Beliggenheten ca. 610 moh. og mot sydvest sørger for svært gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakkert naturlandskap!



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager! Med store skogområder rett bak huset, og er dette et eldorado for deg som er glad i friluftsliv, jakt og fiske.



I hjørnet av stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Spisestuen har god standard med enstavs laminat på gulv, elektrisk gulvvarme, malte panelplater på veggene og downlights i himlingen.



Det gjøres oppmerksom på at spisestuen ikke fremkommer av byggetegningene og det antas at denne er tilbygget, men ikke byggesøkt/godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen, samtidig naturlig tilbaketrukket fra stuen.



Lyst og pent Ikea-kjøkken fra 2019 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med takhøye overskap med belysning under.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen.



I tilknytning til kjøkkenet er det også plass til en hyggelig sittegruppe eller et spisebord om ønskelig.



Boligen har et stort og lyst hovedsoverom med tilknytning til bod/garderoberom.



Soverommet har laminat på gulv, lysmalt panel på veggene og en flott karnapp som gir masse lys. På soverommet er det også en koselig peisovn og oppbevaringsplass i medfølgende garderoberom.



I stuen er det en gang med adkomst til de to andre soverommene og baderommet.



Soverom 2 er et stort og lyst rom med god plass til stor dobbeltseng og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Soverom 3 er et lyst rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Boligen har et lyst og romslig baderom med belegg på gulv, elektrisk gulvvarme, belegg på veggene og avtrekksvifte.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett. Fra baderommet er det adkomst til bod/garderoberoom med videre adkomst til vaskerommet.



Lyst og praktisk vaskerom som også har adkomst fra kjøkkenet. Vaskerommet har belegg på gulv og overflater med panel kombinert med våtromsplater. Rommet er utstyrt med utslagskum, hyller og benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin.



Eiendommen er også bebygd med et annekset fra 2011. Utenfor annekset er det en solrik terrasse med fin utsikt.



Annekset er i dag innredet med et oppholdsrom på 18m². Det ble utstedt ferdigattest for annekset i 2011.



Eiendommen er godt tilrettelagt for hundehold og har en stor hundegård fra 2020. Hundegården har et areal på ca. 85m² (delvis åpent med åpne vegger).



I hagen er det en superkoselig gapahuk som byr opp til mye utendørs hygge gjennom hele året!



Eiendommen har en usjenert og fin beliggenhet i et landlig område, ca. 12 km fra Brumunddal sentrum. Usjenert og rolig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk, så her er det trygt og godt for barn å vokse opp.

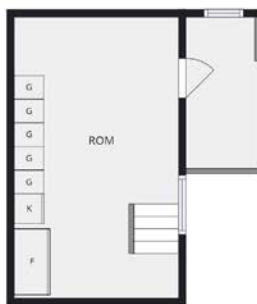


Om vinteren er det nypreparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Skiløypene er tilknyttet Veldre sag skistadion som ligger ca. 1,5 km unna eiendommen. Om sommeren er det flotte turmuligheter i variert skogsterreng med stier og grusveier.



Fra eiendommen er det ca. 7,9 km til både barnehage og barneskole. Det er ca. 12 km til Brumunddal sentrum med ungdomsskole og videregående skole, samt øvrige fasiliteter som butikker, kaféer, spisesteder, togstasjon m.m.

Underetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

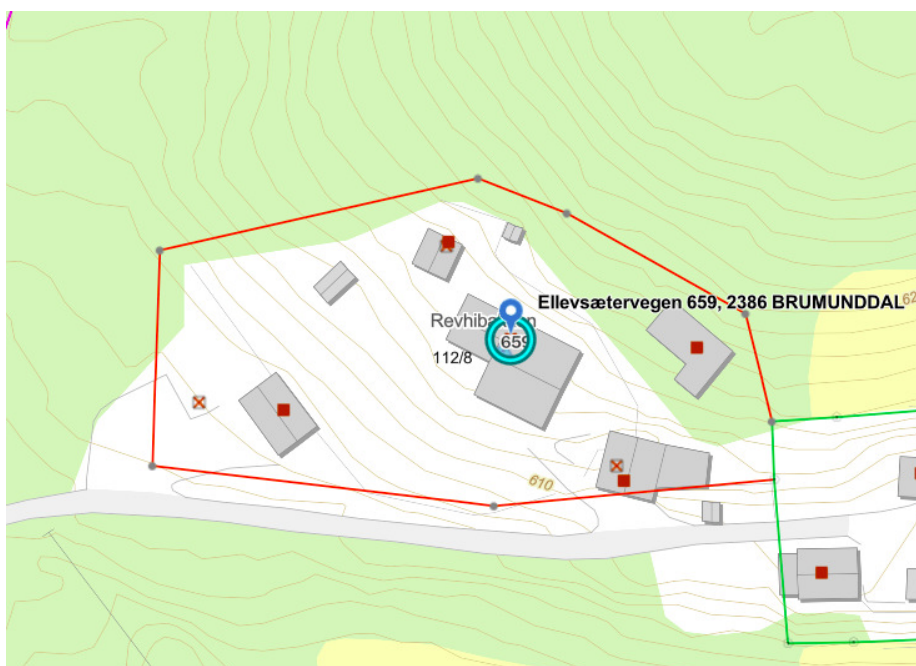
Tilstandsrapport

📍 Ellevsætervegen 659, 2386 BRUMUNDDAL

📖 RINGSAKER kommune

gnr. 112, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 429 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20707-2498

Eiendomsverdi ref nr: UN5100

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



KonturTakst

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
InnleidesTakst AS - Org.nr 932 864 238

Kristian Langstrand

Uavhengig Takstingeniør

kristian@konturtakst.no

991 56 729



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premistekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET:

Boligen ligger i et usjenert område i Brennlia i Veldre, et område med spredt boligbebyggelse med store skogområder rett bak huset. Området har gode muligheter for friluftsliv, jakt og fiske. Skiløyper rett ved eiendommen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Skråhimling med møneloft. Luftespalte i raft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grunnmur i betong og gråsteinsmur. Gulv støpt på grunn. Krypekjeller

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Laminat. Belegg. Veggflater er i hovedsak bestående av: Panel. Panelplater. Malt strie. Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel. Himlingsplater.

2 x Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 2

Grunnmur i betong. Innvendige påførede vegger av treverk på grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Støpt ringmur med krypekjeller. Punktfundamentering med gråstein. Enkelte lufteventiler. Jordgulv.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Belegg på vegg. Himlingsplater.

Gulvbelegg. Varme i gulv.

Sluk i plast.

Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Våtromsplater på vegg rundt utslagsvask. Panel på øvrig vegg.

Himlingsplater.

Gulvbelegg.

Sluk i plast.

Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin.

Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Micro.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvbelegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap.

Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg.

Varme i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv.

Ildsted.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad. Spisestue. Toalettrom.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikrings utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår.

Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Eiet tomt på 3 156,00 m². Tomten er delvis opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker

Beskrivelse av eiendommen

tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

3X septiktanker av betong som deles med nabo.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegoddkjente tegningene. Fasader og romdelinger stemmer ikke med tegninger og dagens bruk.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Garasje/kennel

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

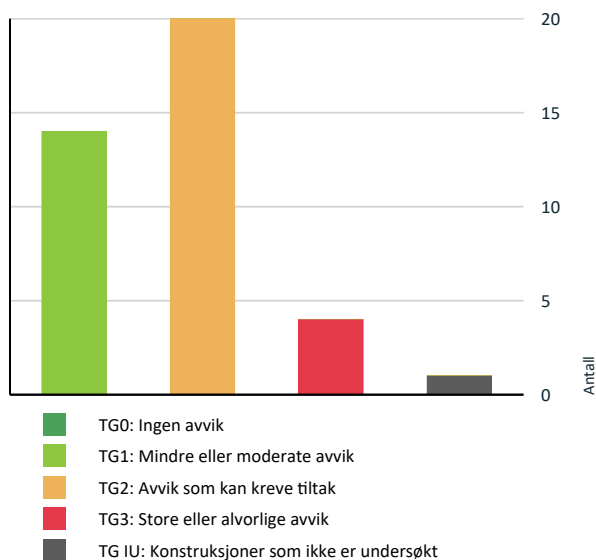
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

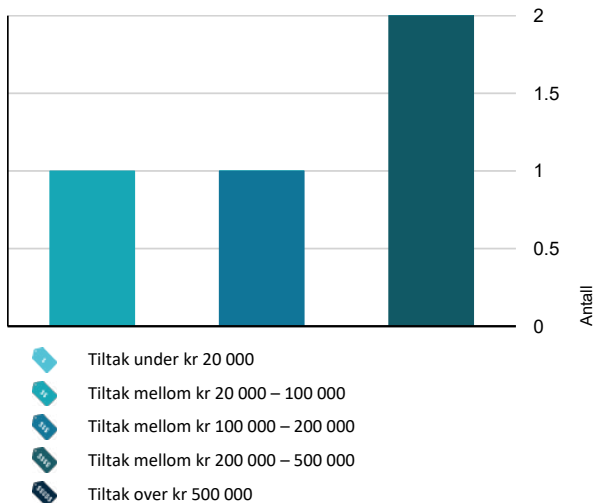
Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1971

Kommentar

Deler av bygning er eldre og tilbygd i flere omganger.

Anvendelse
Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Boligen er gammel og det må påregnes ekstra kostnader sammenliknet med en ny bolig. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen, det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Jeg gjør oppmerksom på at bygningen inneholder risikokonstruksjoner, som krever jevnlig vedlikehold og/eller inspeksjon.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2018	Utført av tidligere eier.	Ny himling i gang.
2019	Utført av tidligere eier.	Ny yttertakteking på anneks.
2019	Utført av firma.	Ny varmepumpe.
2019	Utført som egeninnsats.	Nytt kjøkken.
2021	Utført som egeninnsats.	Ny yttertakteking.
2022	Utført av firma.	Oppgradert vaskerom.
2024	Utført som egeninnsats.	Ny terrasse.
2024	Utført som egeninnsats.	Satt opp gjerde på deler av eiendom.
2024	Utført som egeninnsats.	Fjernet oljetank.
(opplysninger gitt av selger)		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av takteking.

Vurdering av avvik:

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



Skader på takplater. Selgers opplysning: Skader er etter at takstige ble med snøras.

Selgers opplysning: Skade på taldel er tett.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Selgers opplysning: Komplette snøfangersystem ligger klart og er tilgjengelig uten kostnad for nye eiere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Kledning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Luftespalter i raft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Synlig fuktmerker på undertak. Merker var tørre ved befaring. Selgers opplysning: Fuktmerker er fra før nytt yttertak ble lagt.

Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.



Fuktmerker på undertak.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1971, 1994, 2009, 2011 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte vinduer kan være produsert i en periode der PCB-holdige materialer ble benyttet. Ved utskifting eller fjerning av slike vinduer skal disse håndteres som spesialavfall i henhold til gjeldende regelverk for farlig avfall. Det anbefales at vinduene undersøkes nærmere for å avklare eventuell forekomst av PCB før arbeider igangsettes. Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer.

Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot Sør. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Laminat. Belegg.
Veggflater er i hovedsak bestående av: Panel. Panelplater. Malt strie.
Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Nedsenk på himlingsplater på toalettrom.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Avviket ble registrert på soverom i gammel del. Det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Knirk i gulv er registrert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høydeforskjell på soverom: 60mm.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 x Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 2

Selgers opplysning: Tilsynsrapport av 05.04.2025 uten avvik.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Innvendige påførede vegger av treverk på grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

1 TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med krypkjeller. Punktfundamentering med gråstein. Enkelte lufteventiler. Jordgulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Krypkjeller ble kontrollert innvendig med stikktakninger. Ved fuktmåling målte jeg tørre verdier.

Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjelleren kan variere med årstidene.

Utvendig terreng ligger helt eller delvis høyere enn krypkjeller, dette gir økt risiko for fuktnissig.

Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Fuktskader i krypkjelleren skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

Konsekvens/tiltak

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

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

Det bør etableres bedre adkomst til hele krypkjelleren for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og oppfølging av tilstanden. Jevnlig kontroll og overvåking av krypkjelleren anbefales for å oppdage eventuelle fukt- og råteskader tidlig.

Tiltak for å redusere fuktnissig fra utvendig terreng bør vurderes, for eksempel ved å sikre tilstrekkelig drenering og eventuelt justere terrengfall bort fra bygningen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte, soppvekst og ytterligere skadedyraktivitet, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.



Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.



Lav høyde mellom grunnen og etasjeskiller øker risikoen for skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegg. Himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert motfall fra sluk på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Målt fall til sluk: 10mm



Motfall på deler av gulvet.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert uordne verdier.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg rundt utslagsvask. Panel på øvrig vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjenstående arbeid i himling bør fullføres.



Gjenstående arbeid i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Gulvbelegg løsner enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Målt fall til sluk: 50mm



Misfarging på belegg.



Belegg løsner fra vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran har sprekke, våtrommet er utett.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

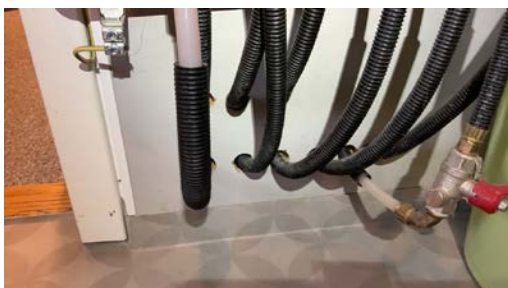
Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Sprekk i belegg/membran.



Utettheter rundt rørføringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Micro.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran plassert i pumpehus i garasje

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad. Spisestue. Toalettrom.

Se også boligens energiattest.

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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

Ja

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

Ja Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, da takstingeniør ikke er fagkyndig innen elektrofag. Vurdering av elektriske installasjoner skal utføres av registrert elektroinstallatør i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og tilsynsmyndighetens krav (DSB).

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.



Sikringsskap plassert på toalettrom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i gråstein. Krypkeljeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 3 156,00 m². Tomten er delvis opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Septiktank

Beskrivelse

3X septiktanker av betong som deles med nabo.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

Tilstandsrapport



Bygningen ligger i et område som er definert med særlig høy aktsomhetsgrad i kartet. Selgers opplysning: Utført radonmåling med tilfredsstillende resultater.

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

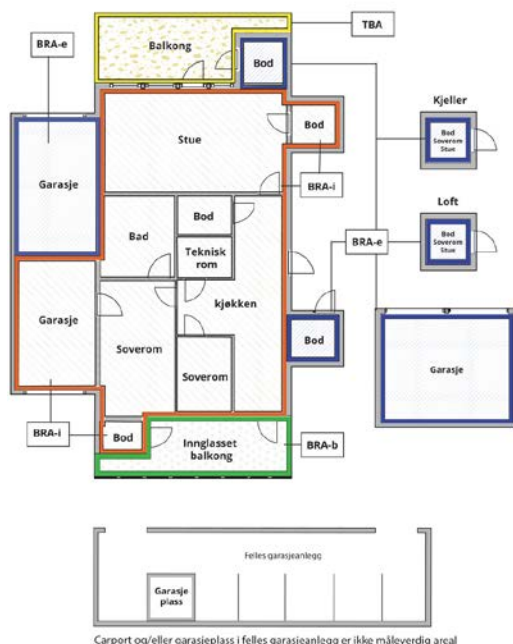
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft						16	16
1. Etasje	147			147	60		147
Kjeller	20			20			20
SUM	167				60	16	183
SUM BRA	167						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
1. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, bad, gang, vaskerom, spisestue, kjøkken, soverom 3, gang 2, toalettrom, bod		
Kjeller	Hall m/trapp		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,16 - 2,64 m.

Målt takhøyde Kjeller: Varierende, målt 2,16 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene. Fasader og romdelinger stemmer ikke med tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje/kennel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
Kjeller		44		44	
SUM		90			
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5	
Kjeller		Garasje, garasje 2	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		69		69	
SUM		69			
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Hundegård

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		85		85	
SUM		85			
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Arealet er delvis åpent med åpne vegger, men arealet er tatt med for beskrivelse av bygning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Anne Christine Moberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	112	8		0	3156 m ²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Ellevsætervegen 659

Hjemmelshaver

Moberg, Anne Christine. Andel 1/1

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Bygning mot sør/øst på eiendommen står delvis utenfor tomtegrense.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Det er ikke fremvist avtale om rett til bruk av vei.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040

LNFR

LNFR - areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

2011

Kommentar

Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Standard

Anneks med oppholdsrom. Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert på grunn med blokker.

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

Garasje/kennel



Anvendelse

Garasje/kennel

Byggeår

1984

Kommentar

Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Standard

Garasje med oppstillingsplasser og kennel/hundehus. Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Leddport til garasje med elektrisk garasjeportåpner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gruset/jordgulv. Grunnmur av murte blokker. Innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Utført som egeninnsats.	Satt inn nye garasjeporter.
(opplysninger gitt av selger)		

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2003

Kommentar

Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Standard

Garasje med oppstillingsplasser til bil og vedbod. Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Leddport til garasje. Gulv grovstøpt på grunn. Innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2024

Utført som
egeninnsats.

Satt opp vedbod.

(opplysninger gitt av selger)

Hundegård



Anvendelse

Hundegård

Byggeår

2020

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Hundegård med åpne vegger. Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Vindski i treverk. Delvis yttervegg i trekonstruksjon, delvis åpen konstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Ytterdør i tre. Gruset/jordgulv. Fundamentert på betongblokker.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	03.04.1973		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	06.02.1974		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	30.03.2026	Redigert tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Christine Moberg

Boligen

Ellevsætervegen 659

2386 Brumunddal

3411-112/8/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

2022: Lekkasje fra rør vaskerom. Det ble skiftet rør, panel og senere installert ny varmtvannsbereder. Forsikringssak Fremtind SSG Norge

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: SSG Norge, Brumunddal rør

Beskrivelse av arbeidet: Akutt arbeid: Brumunddal rør. Riving av brystpanel, remontering, oppbrett gulv, remontering. Nye rør.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Tidligere eier forsikringssak på lekkasje inn i 1. etasje, taket i inngangspartiet i 2018.. Gjennomgående reparert, dokumentert av tidligere eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet ble gjort før nåværende eier kjøpte eiendommen. Tidligere eier dokumenterte forsikringssak som ble rehabilitert av faglært.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: 2019 , 2021 Brumunddal Blikk

Beskrivelse av arbeidet: 1) 2019: Tidligere eier påbegynt skifte av tak anneks. Dette ble ferdigstilt etter overtakelse. Nåværende eier var ikke involvert. Det ble lagt ny takpapp. 2) 2021 Nye pipebeslag ifm nytt tak på hovedbygning

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taket på hovedbygning. Taket lektet opp, lagt stålblader.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Claimslink

Beskrivelse av arbeidet: 1) Takst skade. Veranda ble totalskadet etter et snøfall. Skaden ble taksert av godkjent firma, men da man fant alvorlig konstruksjonsfeil, dekket tidligere eiers boligselgerforsikring det intrufne.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: 1) Oppføring av terrasse etter skadesak og skifte av terassedør. 2) Vedbod med lufting i tilknytning til nyere garasjeanlegg

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: 2020: Dobbelgarasje i eldre garasjebygg: Utskifting av gamle garasjedører til elektriske porter, levert av Krafer Norge AS 2019: hovedbygning. Byttet ut 2 eldre vinduer, sørøst, nytt vindu kjøkken og nytt vindu stort soverom

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Hovedhusets eldste del (stort soverom) er av eldre ukjent dato. Det er høydeforskjell på gulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært mus i eldre garasje. Siden høst 2025 tettet aktuelle steder med stor bedring.
Det er periodevis også mus på kaldloft i hovedhus. Finner mus i feller hovedsaklig tidlig høst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fra 2020 og fremover. Det settes opp musefeller på kaldloft og i garasje og overvåkes.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Privat vannforsyning: Det har ikke vært ustabilt. Det er egen grunnvannsbrønn med montert UV-pære som sikkerhetstiltak. Vannanalyser er foretatt regelmessig. Det er koblet varme på rør fra pumpe til hus. Dette må manuelt styres jfr. sesong.

Septiktank: felles tanker (totalt 3 stk) med eiendommen Ellevsætervegen 661.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Megaflis og Inselo innstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Demontert gammel varmepumpe i stue og montert ny under trapp i hall.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

2024: Oljetank i krypkjeller, demontert og fjernet etter krav fra Ringsaker kommune.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Solberg elektro

Beskrivelse av arbeidet: 2019: Ny kurs garasje, 3x6 for evt fremtidig elbil-lading 2019: Omgjøring av kjøkken, samt komfyrvakt 2022: etablere jording av vannrør. Stikkontakt anneks

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

1) Det var opprinnelig eldre kennel bygget i den ene av frittstående garasjer. Høsten 2019 ble det etablert nye hundegårder, felling av noe skog, etablering av sikre gårder med kennelgjerdet levert av småfeservice og utført av faglært. Det ble videre bygget ny hovedhundegård, grunnarbeid med betongfundament og betongstøttemur utført av Dobloug AS.

2) Ombygging av kjøkken i hovedhus 2019, levert av IKEA: forandret plassering - innretting av kjøkken. Ny innebygd komfyr med komfyrvakt, ny oppvaskmaskin, og mikro

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

1) Ferdigattest for permanent kennelanlegg foreligger fra 27.02.2020

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Høsten 2021, måling av radonkonsentrasjon med lukket sporfilm i stort soverom, lite soverom, stue og hall 1. etasje. Høyeste radonkonsentrasjon 28+/- 10 Bq/m³. Analyse utført av Eurofins.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Rapport fra salg ved overtakelse til nåværende eier 2019.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Eidsiva

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn fiber til eiendommen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Eiendommen ligger i LNF-område. Eiendommen var fra før bebygget og nyttet som kennel. Nåværende eier har et AS knyttet til kennel/ hundekjøring, med godkjent dispensasjon for næringsvirksomhet i LNF-område.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Ellevsætervegen 659

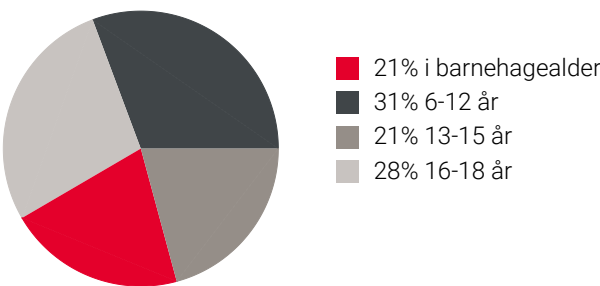
Offentlig transport

🚶 Brennlien Linje 634	20 min 🚶 1.9 km
🚆 Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 🚆 13.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 18 min 🚆

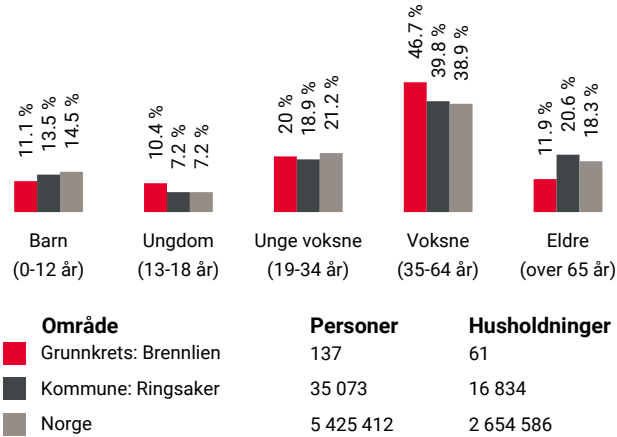
Skoler

Kirkekretsen skole (1-7 kl.) 107 elever, 7 klasser	9 min 🚶 7.9 km
Fagerlund skole (1-7 kl.) 530 elever, 42 klasser	14 min 🚶 11.8 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 32 klasser	15 min 🚶 12.2 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	14 min 🚶 12.1 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørs... 80 elever, 7 klasser	18 min 🚶 18.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Veldre barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 🚶 7.9 km
Brumund barnehage (0-4 år) 14 barn	10 min 🚶 9.1 km
Fagernes barnehage (1-5 år) 29 barn	11 min 🚶 10.8 km

Dagligvare

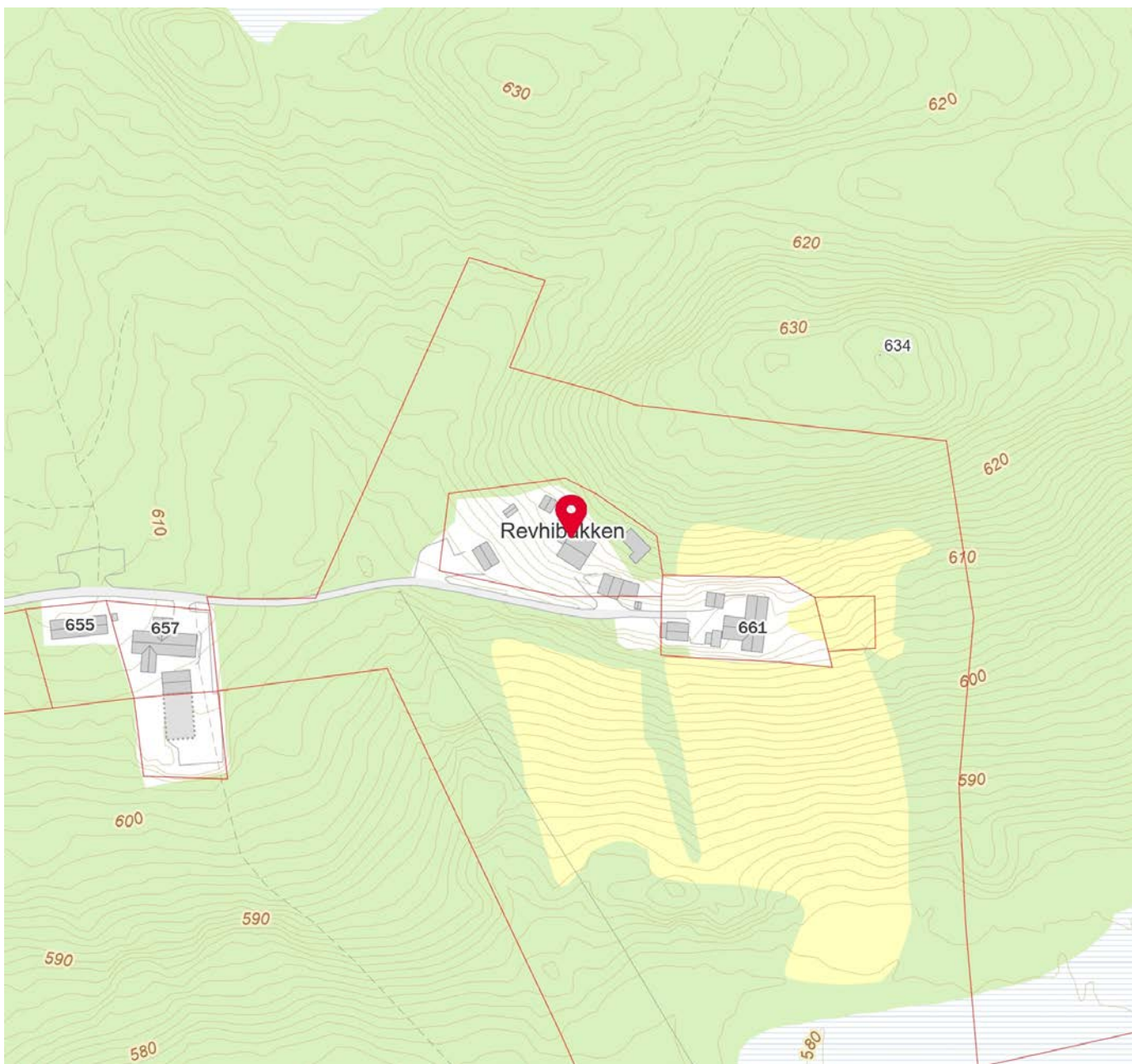
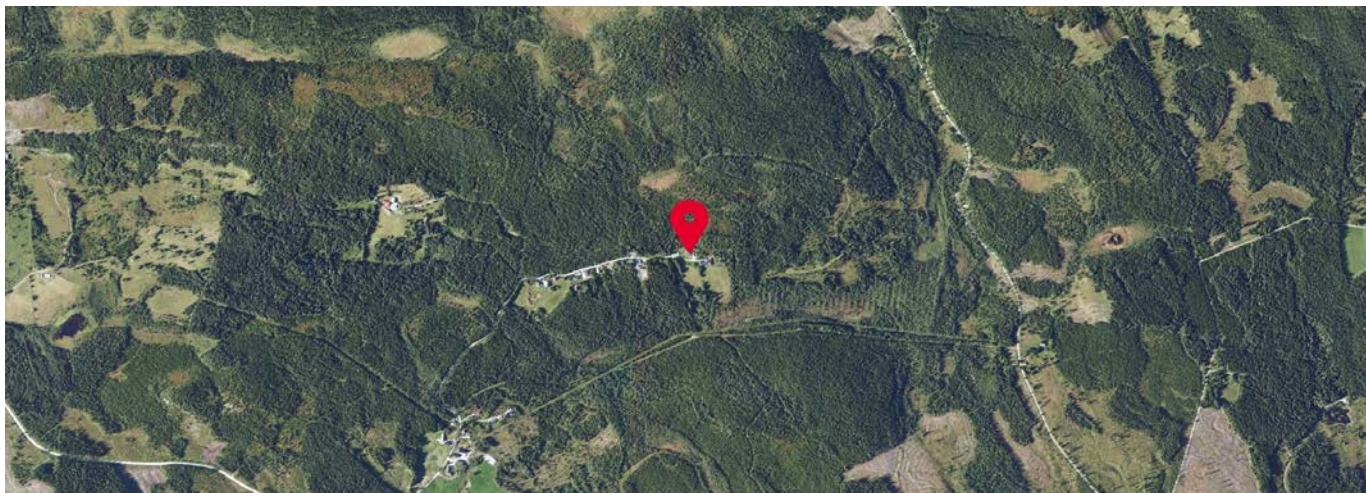
Kiwi Næroset Post i butikk, søndagsåpent	10 min 🚶 10.5 km
Spar Sveum PostNord	14 min 🚶 12.1 km

Sport

⚽ Kirkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 8 km
⚽ Brumund skole, balløkke Ballspill	10 min 🚶 9.2 km
🏊 Fønix Treningssenter	18 min 🚶
🏊 Treningsskompaniet Brumundal	18 min 🚶



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



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



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr. <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Ellevsætervegen 659
2386 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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