

Velkommen til

# Nesvegen 263, 2384 Brumunddal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Nesvegen 263,
# 2384 Brumunddal

# Enebolig m/2 soverom | Eiet tomt på 1 309,9 m² | Inntilbygget garasje | Vedovn og varmepumpe

Enebolig over to plan, med en fin beliggenhet i Ringsaker. Boligen byr blant annet på to soverom, en romslig stue, separat kjøkken, godt med lagringsplass i kjeller, inntilbygget garasje og en romslig tomt. Noe modernisering må påregnes, og boligen gir dermed gode muligheter for å sette sitt eget preg på hjemmet.

Eiendommen ligger fint til med kort gangavstand til bussholdeplass i Nesvegen og kort vei til Brumunddal stasjon. Første etasje har en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Det separate kjøkkenet har profilerte fronter og byr på en funksjonell arbeidsplass.

Videre inneholder etasjen to soverom og et baderom med servant, toalett og dusjkabinett. I kjelleren finnes tre boder som gir rikelig med oppbevaringsplass.
Velkommen til visning!



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Fride-Marlen Kvalvik Skjønsberg**
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 986 05 739
E-post: fride.skjonsberg@em1ostlandet.no

# Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 300 000 |
| Omkostninger | kr | 58 590 |
| Total pris inkl. omkostninger | kr | 2 358 590 |

| | |
|---|---|
| BRA Total/BRA-i | 180/158 m² |
| Antall soverom | 2 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Eiet |
| Tomtetype | Eiet |
| Byggeår | 1966 |
| Energikarakter | F |



# Informasjon om eiendommen

## Området

**Adresse**
Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL

**Registerbetegnelse**
Gnr. 196, bnr. 31, ideell andel 1/1
i Ringsaker kommune.

**Adkomst**
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

**Beliggenhet**
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og landlig boligområde langs Nesvegen i Ringsaker kommune. Boligen ligger i et skrånende terreng med en åpen plassering som gir god utsikt utover Mjøsa og over mot Brumunddal, hvor Mjøstårnet markerer seg i horisonten. Tomten er omkranset av plen og trær med skog i bakkant, noe som gir rolige og grønne rammer rundt hjemmet. Nærmeste bussholdeplass, Sanden Nesvegen, ligger en kort gåtur unna boligen og gir enkel adkomst med buss inn mot sentrumskjernen.

Til Brumunddal sentrum tar det under ti minutter med bil. Her finner du et variert utvalg av butikker, spisesteder, kaféer og øvrige servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på vei hjem, med både Rema 1000 og Coop Extra etablert langs Fabrikkvegen. For barnefamilier ligger flere barnehager, som Bakkehaugen barnehage og Vesleparken barnehage, en kort kjøretur fra boligen. Skolehverdagen ivaretas av Fagerlund skole for barnetrinnet og Brumunddal ungdomsskole for ungdomstrinnet, begge tilgjengelige innen en kort kjøretur. Ringsaker videregående skole ligger også sentralt plassert i Brumunddal.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Like ved boligen finner du stier innover i skogsområdene, og toppturmålet Bangsberget byr på vidstrakt utsikt over Furnesfjorden. Nede ved vannet ligger Mjøsparken med sandstrand, badebrygge, skatepark, sandvolleyballbane og turpromenade langs Brumundelva. Vinterstid er det en kort kjøretur til oppkjørte skiløyper ved Vollkoia. For pendlere er det gode forbindelser fra Brumunddal stasjon, hvor regiontogene har hyppige avganger mot Hamar, Oslo lufthavn og Oslo S. Bilturen til Gardermoen tar rundt en time.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

**Eiendomstype**
Enebolig

**Areal**
BRA - i: 158 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 76 m² Gang/trapperom, bad/toalettrom, kjellerstue, tre boder og sisterne

1. etasje
BRA-i: 82 m² Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, bad/toalettrom og to soverom
BRA-e: 22 m² Garasje, bod/overbygd areal mellom enebolig og garasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
25 m² Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren, 1. etasjen og garasjen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i.
Målbare arealer i garasjen er medtatt som BRA-e. Inngangsparti/terrasse og terrasse er medtatt som TBA.

### Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig

opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

**Antall bad**
1

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.09.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1966. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendige fasader kledd med bordkledning. Etasjeskillere av støpt betong i 1. etasje. Plate på mark av støpt betong i kjelleren, og kjellergulv av støpt betong og grovstøpt betong. Rom under terreng har gulv med parkett, heltre, belegg, malt betong, betong og grovstøpt betong, samt vegger med folierte plater, malt panel, panel, malt murpuss, murpuss og betong. Grunnmur av murte sementblokker. Etablert støttemurer av murte lettklinkerblokker. Opprinnelig byggegrunn av fjell, samt noe jord-/morenemasser.

Tak:
Taktekking av taksteinsplater av metall. Besiktiget fra takflaten. Saltakskonstruksjon med kaldt loft av plassbygde taksperrer og undertak av trepanel. Noe ujevn og lite isolasjon i konstruksjonene. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeåret. Noen nye beslag fra 1992.

Pipe/Ildsted:
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn fra 2005 av type Dovre med gnistsikring foran ildstedet av metallplate.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983, 1987, 1995 og 2004. Trevinduer fra byggeåret med koblet glass. Varevinduer fra byggeåret.

Dører:
Malt ytterdør med ukjent alder og glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1983. Heltre kjellerdør i tett utførelse. Innvendige dører i utførelse malt profilerte og malt heltre.

Trapper/adkomst:
Innvendig tretrapp mellom etasjene. Utvendig trapp med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av treverk.

Balkong/terrasse:
Inngangsparti/terrasse med ukjent alder og konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse fra 2013 med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Innvendige avløpsrør og sluk av soil/støpejern, samt noe kobber og plast/PVC. Stakemuligheter via stakeluker og sluk. Varmtvannstank på 125 liter fra 1967. Montert vannpumpe (fra 2008) og trykktank (fra 2016). Innvendig sisterne som vannforsyning til boligen. Opplyst at vannet i sisternen ikke benyttes som drikkevann.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i kjeller med utkast til friluft.

Tekniske detaljer:
Montert luft-til-luft varmepumpe. Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

Elektrisk anlegg:
En-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 40A og jordfeilautomater for 6 kurser.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er påvist større skader/åpne falser i nedløpene, samt punktvise lekkasjer i takrenner og nedløp. Enkelte beslag på takflaten har åpne overganger mellom taktekkingen og beslagene. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på deler av taket, herunder i framkant av taket over inngangspartiet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Skader og avvik må utbedres da det er viktig å sikre tette beslag/ overganger og skjøter for å hindre vanninntrenging. Påregnelig med utskiftninger av flere av bygningsdelene. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke, samt noen skjevheter i konstruksjonene. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet. Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Det må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling, samt oppretting av skjevhetene. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Rom under terreng | Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellerytttervegger og kjellergulv. Det er påregnelig med fuktskader i treverk og andre organiske materialer i kjelleren. Anbefaler at disse materialene fjernes og at gjenoppbygging ikke gjøres før man har kontroll på fuktproblematikken. Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av vegger, gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

- Bad/toalettrom 1. etasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres.

- Bad/toalettrom 1. etasje - tilliggende konstruksjoner | Fuktsøk på gulvet ved sluket og under sluket (i kjelleren) indikerer forhøyede fuktverdier. Påregnelig med tiltak for å lukke avviket.

- Bad/toalettrom kjeller | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle

vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres.

- Bad/toalettrom kjeller - tilliggende konstruksjoner | Fuktsøk på gulvet ved sluket indikerer forhøyede fuktverdier. Påregnelig med tiltak for å lukke avviket.

- Innvendige avløpsrør | Det er påvist utettheter/rennemerker på noen av avløpsrørene. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Det er påregnelig med utskiftninger for å sikre tetthet og funksjonell løsning. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist symptomer på funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid. Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Større sprekker og skjevheter er tegn på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps. Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Det bør foretas terrengjusteringer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er påvist værslitasje, noen rustmerker, samt bulker i taktekkingen. Dette er symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Takkonstruksjon/loft | Det er påvist eldre skjolder i takkonstruksjonen omkring pipen. Det er ikke påvist fuktighet i skjoldene. Det anses derfor ikke nødvendig med tiltak.

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist oppsprukne og værslitt bordkledning. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det må påregnes vedlikehold/

overflatebehandling for å opprettholde opprinnelig tenke brukstid for bordkledningen.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er noe vanskelig å åpne og lukke da vindusbladet tar borti karmene. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av flere vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon. Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Det må foretas vedlikehold/overflatebehandling. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse. Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det må foretas vedlikehold/ overflatebehandling. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

- Utvendige trapper | Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke, samt noen skjevheter i konstruksjonene. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling, samt oppretting av skjevhetene. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Overflater - gulv | Det er påvist knitring og knirk i deler av gulvet. Det er påvist overflateskader i enkelte av overflatene, samt skjøter mellom laminatgulvene som har reist seg. Knitring og knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det er påregnelig med utbedring og/eller utskiftninger for å lukke avvikene.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Det er påvist noen sprekker i overgangene mellom overflatene, samt noe ujevn malingsdekning. Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping. Det må tiltak/overflatebehandlingfor å lukke avviket.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Dette er en eldre bolig hvor det ofte er normalt med skjevheter i etasjeskillerne. Det er ikke påvist konstruksjonsmessige avvik og det anses ikke nødvendig med tiltak. Nivåforskjellen mellom gangen og badet er en normal nivåforskjell med bakgrunn i hvordan rommene er bygget opp. Det er ikke påvist konstruksjonsmessige avvik og det anses ikke nødvendig med tiltak.

- Pipe og ildsteder | Det er påvist at det er sot- og rennemerker nedenfor sotluken. Det er påvist sprekker i ildfaste steiner i brennkammeret til ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid av pipen er oppbrukt. Tetting rundt pipen må kontrolleres og det må gjøres eventuelle

nødvendige tiltak. Ildfaste steiner med sprekker må byttes ut. Påregnelig med rehabilitering på sikt.

- Innvendige trapper | Det er påvist overflater med slitasje. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er påregnelig med tiltak/vedlikehold for å utbedre overflatene til trappen. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Enkelte dører må justeres. Lokal utbedring må påregnes.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det har vært registrert mus/gnagere. Det er registrert spor etter mus/gnagere med skadepotensiale på konstruksjoner da det er noe synlig muselort ved pipestokken på kaldt loftet. Opplysninger om mus/gnagere kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Andre innvendige forhold | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Kjøkken - overflater og innredning | Det er påvist fronter/overflater med malings- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.

- Kjøkken - avtrekk | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved

varmtvannstank. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmtvannstanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Andre VVS-installasjoner - innvendig sisterne | VVS-installasjoner har nådd en alder og kvalitet som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon. Opplyst at vannet fra sisternen ikke benyttes som drikkevann og at drikkevann må kjøpes inn.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). Det er påvist misfaring, samt salt- og mineralutslag på innvendige overflater av grunnmuren og kjellergulvene. Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Lokal utbedring må utføres. Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet. Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen. Dette er tegn på fuktvandring inne i konstruksjonene. Se under punktet «Drenering» for tiltak.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Septiktank | Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere | Det mangler snøfangere på deler av taket, herunder i framkant av taket over inngangspartiet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Rekkverk på balkong/terrasse | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverk i utvendig trapp | Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Innvendig trapp | Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn, og medføre økt risiko for fall og personskade. Manglende håndløper og rekkverk kan redusere muligheten for støtte og øke risikoen for fallulykker. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav, samt montere håndløper langs trappeløpet og rekkverk på trappen.
- Elektrisk anlegg | Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Utette kabelinnføringer og hull øker risiko for brann og støt. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at anlegget er utført av ufaglærte og har feil og mangler. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### Parkering
Parkering i inntilbygget garasje, samt biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass på egen tomt.

### Standard
Enebolig oppført i 1966 over to plan med inntilbygget garasje. Boligen har en praktisk planløsning med alle primære oppholdsrom og to soverom samlet i første etasje, samt kjeller med innredet rom og gode lagringsmuligheter. Eiendommen har gjennom årene fått flere oppgraderinger, herunder taktekking med metallplater fra 1992, kjøkkeninnredning fra 2003, Dovre vedovn fra 2005, terrasse fra 2013, oppgradert sikringsskap med kombiautomater i 2015 og ny luft-til-luft varmepumpe i 2026. Våtrom og enkelte bygningsdeler har et oppgraderingsbehov.

Adkomst til boligen skjer via vindfanget, som leder videre inn til gang og trapperom. Gangen fungerer som en sentral fordelingssone med adkomst til stue, kjøkken, to soverom og bad i første etasje, samt trapp med adkomst ned til kjelleren.

Stuen har en romslig utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til spisestuedelen. Rommet er utstyrt med en Dovre vedovn fra 2005 med gnistsikring av metallplate foran ildstedet, samt en nyere luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det direkte

utgang via malt balkongdør til terrassen.

Kjøkkenet har innredning fra 2003 med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Innredningen inneholder over-, under- og høyskap, samt enkel oppvaskkum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, samt montert komfyrvakt og mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Kjøkkenet har også plass til et lite spisebord ved vinduet.

Boligen har to soverom i første etasje med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens det andre soverommet har plass til seng og skrivebord.

Badet i første etasje er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speil og lys. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med integrert dusjbatteri byttet i 2022 og gulvmontert toalett. Gulvet har belegg og eldre soil-/støpejernsluk, veggene har våtromsplater og himlingen har malte plater. Oppvarming skjer med elektrisk panelovn, og det er naturlig ventilasjon med tilluft fra tilliggende rom. Badet har et oppgraderingsbehov.

Terrassen ble oppført i 2013 og er utført med spaltegulv, rekkverk og håndlist i treverk, med direkte adkomst fra stuen. I tillegg er det en treterrasse ved inngangspartiet. Terrassen har et oppgraderingsbehov.

I kjelleren er det gang og trapperom samt et rom innredet med overflater av parkett på gulv og panelte flater. Rommet er ikke godkjent for varig opphold på grunn av lav takhøyde, manglende rømningsveier og lysinnslipp. Rommene i kjelleren har et generelt oppgraderingsbehov.

Badet i kjelleren er utstyrt med vegghengt servant med to-greps blandebatteri, speil og lys, vegghengt dusjbatteri, gulvmontert toalett byttet i 2022 samt opplegg for vaskemaskin. Gulvet har belegg og eldre soil-/støpejernsluk, og vegger og himling har folierte plater. Rommet har elektrisk stråleovn og mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg og heltre i 1. etasje. I rom under terreng er det parkett, heltre, belegg, malt betong, betong og grovstøpt betong.
Vegger: Malte plater, malt panel og malt strie. I rom under terreng er det folierte plater, malt panel, panel, malt murpuss, murpuss og betong.
Himling: Folierte plater, malte plater og malt panel.

Lagring:
Inntilbygget garasje og overbygd areal mellom eneboligen og garasjen, tre boder i kjelleren samt sisterne.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på tetting av hull i grunnmur ved sisterne.

Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Takstmann har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus/gnagere) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

### Innhold
Eneboligen går over 1. etasje og kjeller, og består av følgende rom:
1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue, to soverom og bad/toalettrom.
Kjeller: Kjellerstue, bad/toalettrom, tre boder og sisterne.

Eiendommen har inngangsparti/terrasse og terrasse på totalt 25 m².

I tillegg er det oppført inntilbygget garasje samt bod/overbygd areal mellom eneboligen og garasjen på totalt 22 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

### Byggeår
1966

### Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Montert ny luft-til-luft-varmepumpe, utført av Westby's Service og Montering

2024:
- Utbedret og tettet tidligere hulrom i kjeller ved sisterne med pukk, byggskum, flislim, betong og smøremembran

2022:
- Byttet toalett i kjeller, utført av YC Rør

- Byttet dusjkabinett på bad i 1. etasje, utført av YC Rør

2016:
- Byttet trykktank, utført av YC Rør
- Lagt inn fiber, utført av Eidsiva

2015:
- Skiftet til kombiautomater i sikringsskap, utført av Solberg Elektroinstallasjon AS

2003:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og mekanisk avtrekk

**Bebyggelse**
Eiendommen består av enebolig og garasje.

# Tomteforhold

**Tomtetype**
Eiet

**Tomteareal**
Tomtestørrelse 1309.9 m²

**Beskrivelse av tomten**
Eiet tomt på 1 309,9 m².

Tomten ligger i et skrånende terreng med relativt gode solforhold og flott utsikt. Uteområdene er opparbeidet med gressplen, busker og trær, samt etablert støttemur av murte lettklinkerblokker. Innkjøring og gårdsplass er gruset og gressbevokst, med gode oppstillingsmuligheter for bil på egen tomt. Det går en høyspentlinje over/ved eiendommens sørlige del. Tomtegrensen er nøyaktig oppmålt med koordinatfestede grensepunkter og offentlig godkjente grensemerker.

# Økonomi

**Pris**

| | |
|---|---|
| Prisantydning | Kr 2 300 000,- |
| Omkostninger | Kr 58 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | Kr 2 358 590,- |

**Kjøpsomkostninger**
Kr 2 300 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 57 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 58 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 76 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas

forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter: Kr 8 276 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing og avløpsavgifter (slamtømming). Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Feiing: kr 785,-
- Renovasjon: kr 5 688,-
- Slam: kr 1 803,-
- Eiendomsskatt: kr 3 794,-

Totalt: kr 12 070,-

Årsprognose for 2026 er kr 11 436,-.

**Eiendomsskatt**
Kr 3 794 pr 2025
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

**Formuesverdi**
Formuesverdi primær: Kr 439 362 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 757 446 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

# Eiendommen

**Eierform**
Eiet

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen. Det er heller ikke fremlagt byggetegninger for selve boligen. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere om boligens nåværende planløsning, rominndeling og bruk av de enkelte rommene er i samsvar med offentlig godkjente tegninger eller tillatelser.

For garasjetilbygget foreligger det byggetegninger med godkjenningsstempel fra Ringsaker bygningsråd, datert 07.06.1978. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket.

Manglende ferdigattest og byggetegninger innebærer usikkerhet knyttet til bygningenes godkjenningsstatus og om dagens bruk er lovlig godkjent. Kjøper overtar eiendommen med denne usikkerheten og risikoen knyttet til forholdet. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men i tråd med plan- og bygningsloven § 21-10 (5) vil kommunen ikke lenger utstede ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Det har derfor ingen hensikt å søke om dette i ettertid. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører likevel at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk, dvs. disse stiller blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mm. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidene nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppholdsrommet i kjelleren, omtalt som kjellerstue, tilfredsstiller ifølge foreliggende opplysninger ikke gjeldende krav til rom for varig opphold, blant annet som følge av manglende rømningsvei, begrenset lysinnslipp og lav takhøyde, hvor deler av kjelleren er målt til under 2,0 meter. På grunn av manglende byggetegninger har megler heller ikke kunnet kontrollere hvorvidt rommet er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og eventuelt kontakte kommunen dersom godkjenningsstatus eller muligheten for fremtidig godkjenning er av betydning for kjøpet.

**Vei, vann og avløp**
Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen gnr. 196 bnr. 7. Veiretten er tinglyst den 17.11.1964. Ny eier må forvente å betale sin andel av kostnader til vedlike og snøbrøyting av adkomstveien.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann. Boligen har innvendig sisterne som vannforsyning, med montert vannpumpe fra 2008 og trykktank fra 2016. Vannet i sisternen benyttes ikke som drikkevann, og drikkevann må kjøpes inn. Eier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av vannanlegget.

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale. Septiktanken er av betong fra byggeåret 1966, og anlegget har private stikkledninger. Eier har selv det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret for det private

avløpsanlegget.

### Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2040 (plan-ID 2023004), med ikrafttredelse 18.03.2026. Arealbruken for eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (delareal 1 310 m²).

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På temakart for støykartlegging veg etter T-1442 er området der eiendommen ligger, markert med rød og gul støysone, det vil si henholdsvis høyt og lavt nivå for støy. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette. Rød støysone (Lden > 65 dB) berører den nordlige eiendomsgrensen mot Nesvegen (Fv. 212), mens gul støysone (Lden > 55 dB) dekker innkjøringen og den nordre delen av tomten.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

### Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

### Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1964/5901-2/11 17.11.1964 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 0412 GNR: 196 BNR: 7 FNR: 20

Erklæringen stammer fra opprinnelig festekontrakt for parsellen (tidligere festetomt nr. 20 «Granli»). Bestemmelsen fastslår at gjerdeplikten i sin helhet påhviler festeren og er grunneier uvedkommende. Videre følger det av kontrakten at eiendommen har en 4 meter bred veirett over hovedbølet frem til Riksveg 120, en rett som også gjelder til fordel for andre tomter i nabolaget.

1994/6190-1/11 19.05.1994 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: HRE
Overført fra: KNR: 0412 GNR: 196 BNR: 7 FNR: 20 m.fl.

Overenskomst med Hamar-regionen Energiverk (nå del av energiselskap) for en 24 kV høyspentlinje som krysser den sørlige delen av eiendommen. Rettighetshaver har rett til å oppføre stolper og strekke linjer med jordelektroder og tilbehør, samt rett til inspeksjon, vedlikehold og ombygging. Det er fri adkomst langs linjegaten. Grunneier kan ikke uten samtykke oppføre bygninger eller foreta terrenginngrep innenfor 4,6 meter på hver side av midtlinjen. Det er etablert et ryddingsbelte på 2,5 meter på hver side, og grunneier må varsle minst 14 dager før tømmerhugst eller arbeid nær linjen.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 196, bnr. 7) før eiendommen ble utskilt:

1953/2528-2/11 27.08.1953 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om plassering av tømmer
Bestemmelse om vegrett
Rettighetshaver: Glomma Fellesfløtningsforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale mellom grunneier og Glomma Fellesfløtningsforening om anlegg og bruk av utslagsplass for tømmer på bryggen i Stensengvika, samt bruksrett til adkomstvei for tømmertransport og rett til anløp av båter for lasting og lossing. Foreningen plikter å vedlikeholde plassen og adkomstveien i den perioden tømmertransporten pågår.

1954/904219-1/11 21.10.1954 SKJØNN
BESTEMMELSER OM REGULERING AV MJØSA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1963/3686-3/11 11.09.1963 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 196 BNR: 20
Uteglemt registrert
05.02.2025 Arkivref. 25/03130-1
Vegrett også til fordel for andre tomter i nabolaget
Rettet etter tingl. §18
Festekontrakt for tomt «Skogli» (senere gnr. 196 bnr. 20) som etablerer veirett i 3 meters bredde over hovedbølet mellom tomten og Riksvegen (Rv 120). Veiretten gjelder også til fordel for andre tomter i nabolaget.

1967/906820-1/11 06.12.1967 SKJØNN
BESTEMMELSER OM REGULERING AV MJØSA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1971/7581-5/11 02.12.1971 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring fra grunneier om vederlagsfri veirett over gnr. 196 bnr. 7 frem til offentlig veg til fordel for nåværende og fremtidige festere av festetomt nr. 30 «Skogly».

1974/990128-1/11 18.09.1974 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1985/2367-2/11 25.03.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 196 BNR: 12
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/10354-1/11 20.11.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0412 GNR: 196 BNR: 7 FNR: 4
Avtale om felles pumpehus og tilførselsledning for vann fra Mjøsa. Rettigheter og plikter knyttet til drift og tilsyn er fordelt mellom oppsitterne på tilknyttede parseller under hovedbølet, mens vedlikehold av stikkledning inn til det enkelte hus påhviler den enkelte eier.

1994/6188-1/11 19.05.1994 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: HRE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overenskomst med Hamar-regionen Energiverk for høyspent kraftlinje over hovedbølet (trasé ved bekken til transformator). Avtalen gir rett til stolper, linjer, inspeksjon og vedlikehold, byggeforbud innenfor 1,2 meter på hver side av midtlinjen, samt rett til vegetasjonsrydding i et belte på 2,5 meter på hver side.

1994/14387-1/11 09.11.1994 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 196 BNR: 18
BRUKSRETT TIL BRYGGEVEIEN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

### TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

## Energi
### Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Det er montert luft-til-luft-varmepumpe, samt vedovn av type Dovre i stue. For øvrig elektrisk panelovn på bad i 1. etasje og elektrisk stråleovn på bad i kjeller.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav etter tilsyn fra brann- og feiervesen. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved nye kontroller.

### Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

### Energikarakter
F.

### Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Utleie
### Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

## Takst og tilstand
### Bygningssakkyndig
Morten Silkebækken AS V/ Morten Silkebækken
morten@hamartakst.no
900 79 435

### Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 23.09.2026

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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?
Ja.
Vindu på soverom får man ikke lukke
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Fikk et hull i grunnmuren der vannet kommer inn i sisternen. Hullet gjorde så at vannet i sisternen rant ut på et lavt nivå.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Fylte tom rommet med pukk og stein. Fylte så små tomrom med byggskum, der etter ble hullet tettet men en blanding av flislim og betong for å gi en slite sterk overflate. Senere ble det smurt med membran over. Kan legge ved dokumentasjon hvis ønskelig.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Yc rør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet trykktank

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Yc rør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett i kjeller

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Yc rør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinett på bad

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Ja.
Huset har sisterne. Den fylles opp av regnvann eller så kan man få tilkjørt vann.
Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: WESTBY'S SERVICE OG MONTERING
Beskrivelse av arbeidet: Demontere gamle varmepumpe og installere ny varmepumpe

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Solberg elektroinstallasjon as
Beskrivelse av arbeidet: Byttet gamle porselens sikringer i skap til kombiautomater

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

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Eidsiva
Beskrivelse av arbeidet: Lagt fiber inn i huset

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Muntlig avtale om brøyting og grusing av vei. Gjelder Nesvegen 261, 263 og 265.

# Eier

**Eier**
Lars Steinbakken

# Vilkår og bestemmelser

**Budgivning**
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler.

Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om

mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## Diverse

### Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver

forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

**Hvitevarer**
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

# Overtakelse

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

# Visning

**Visningsinformasjon**
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

# Meglers vederlag og utlegg

**Meglers vederlag (betales av selger)**

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,60 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto fra kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 23 000
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 88 262
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 128 262, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Siv Lillevik v/Efkt

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

# Finansiering

### Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

# Megler

### Oppdragsansvarlig

Fride-Marlen Kvalvik Skjønsberg
eiendomsmeglerfullmektig
fride.skjonsberg@em1ostlandet.no
Tlf: 986 05 739

### Ansvarlig megler

Karianne Evensen
fagansvarlig/eiendomsmegler
karianne.evensen@em1ostlandet.no
Tlf: 476 12 776

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må  ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





*Overbygd inngangsparti med terrasse i treverk og trappeadkomst fra gårdsplassen.*




*Entréen har buegang videre inn til oppholdsrommene og utgang til inngangspartiet.*



*Lys stue med vedovn fra Dovre og store vindusflater med utsyn mot Mjøsa.*



*Fra spisestuen er det fint utsyn over vannet mot Brumunddal og Mjøstårnet.*



*Stuen har god plass til både langbord og sittegruppe, med åpen buegang mot kjøkkenet.*




*Sittegruppen er plassert ved terrassedøren og har veggmontert varmepumpe.*




*Vedovnen fra Dovre gir lun varme til hele stue- og spisestuearealet.*



*Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og plass til en hyggelig spiseplass.*



*Spiseplassen på kjøkkenet er plassert ved vinduet med utsyn mot hagen.*



*Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap med glassdører og god skapplass.*



*Fra kjøkkenet er det enkel adkomst videre inn mot spisestuen og stuen.*



*Hovedsoverommet i første etasje har tregulv, malt panel og plass til dobbeltseng.*



*Soverommet er utstyrt med en hel rekke garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass.*



*Boligens andre soverom i første etasje benyttes i dag som kontor.*



*Utsyn fra vinduet mot de omkringliggende åsene og innsjøen.*



*Badet i første etasje er innredet med dusjkabinett byttet i 2022 og baderomsmøbel med heldekkende servant.*



*Baderomsinnredningen har profilerte fronter, overskap med speil og belysning.*



*Vinduet på badet slipper inn naturlig dagslys og gir gode luftemuligheter.*



*Badet i kjelleren er utstyrt med servant, toalett byttet i 2022 og opplegg for vaskemaskin.*



*Terrassen ble oppført i 2013 og har direkte adkomst via balkongdør fra stuen.*



*Uteplassen er skjermet med levegg og har flott utsyn over Mjøsa og omgivelsene.*



*Åpen utsikt over Mjøsa mot Brumunddal sentrum, med Mjøstårnet godt synlig i horisonten.*



*Enebolig over to plan med inntilbygget garasje, terrasse og tomt i skrånende terreng.*



*Eiendommen er etablert i et skrånende terreng omkranset av plen og beplantning.*



*Hagen strekker seg nedover skråningen med åpent utsyn mot Mjøsa i bakgrunnen.*



*Fasader med stående trekledning og tak tekket med taksteinsplater av metall.*

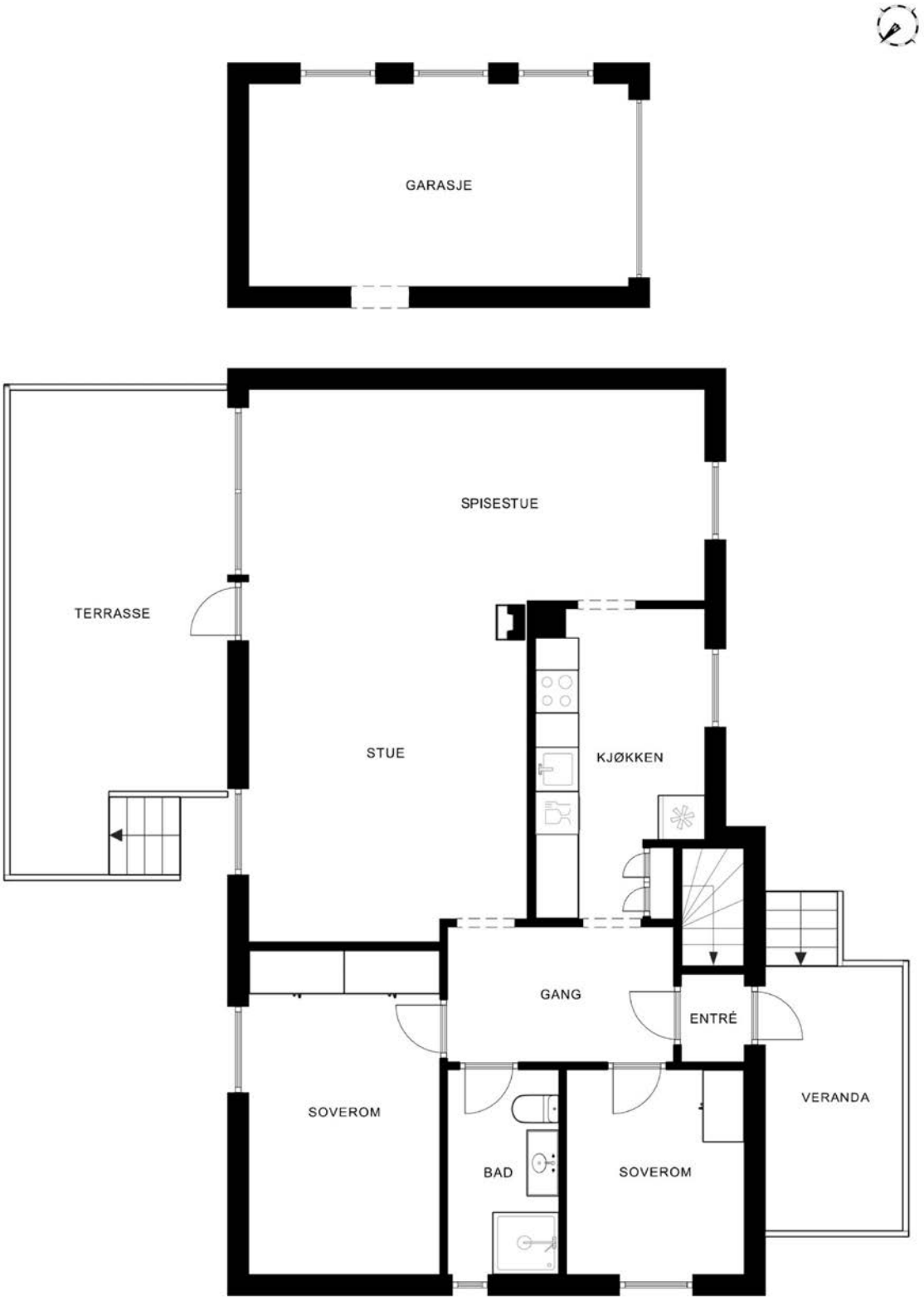


*Inntilbygget garasje med overbygd bodareal og god plass til parkering på egen tomt.*



*Romslig hageareal med gressplen, busker og variert vegetasjon rundt boligen.*

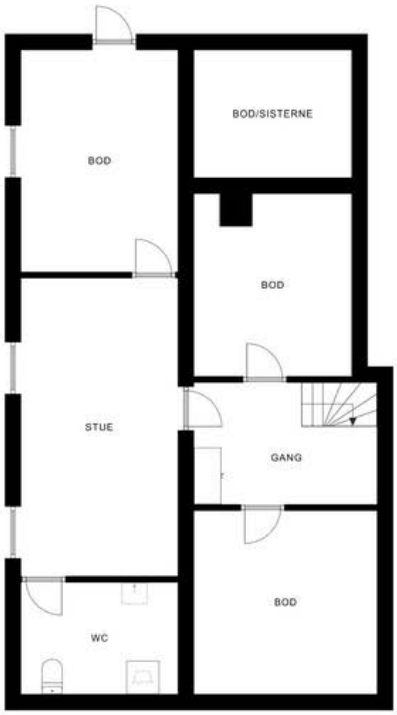
# Plantegning 1. etasje




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

# Plantegning kjeller




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

## VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

*Oppdatert 10.12.19*

# NESVEGEN 263

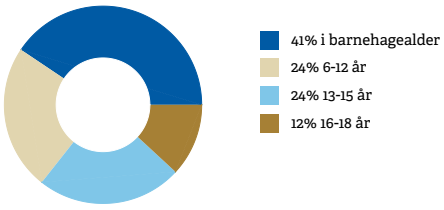
## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Sanden Nesvegen**<br>Linje 614, 620 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Brumunddal stasjon**<br>Linje F6, RE10, RE11 | **7 min**<br>5 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 4 min** |

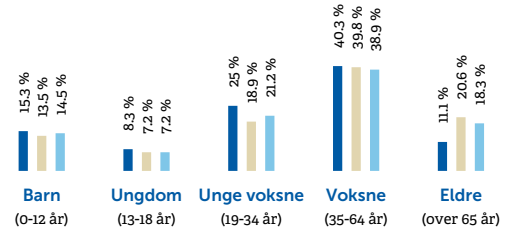
## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Fagerlund skole (1-7 kl.)**<br>524 elever, 42 klasser | **8 min**<br>5.2 km |
| **Hempa skole (1-7 kl.)**<br>129 elever, 9 klasser | **10 min**<br>6.5 km |
| **Mørkved skole (1-7 kl.)**<br>323 elever, 25 klasser | **9 min**<br>7 km |
| **Nes barneskole (1-7 kl.)**<br>257 elever, 18 klasser | **8 min**<br>10.3 km |
| **Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>374 elever, 30 klasser | **7 min**<br>4.9 km |
| **Ringsaker videregående skole**<br>750 elever | **9 min**<br>5.5 km |
| **Hamar katedralskole**<br>1300 elever | **18 min**<br>16.3 km |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Stenseng | 69 | 34 |
| Kommune: Ringsaker | 35 073 | 16 834 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Bakkehaugen barnehage (0-5 år)**<br>96 barn | **6 min**<br>4.5 km |
| **Vesleparken barnehage (1-5 år)**<br>30 barn | **6 min**<br>4.4 km |
| **Kjerringhaugen Steinerbarnehage (1-4 ...**<br>17 barn | **6 min**<br>4.6 km |

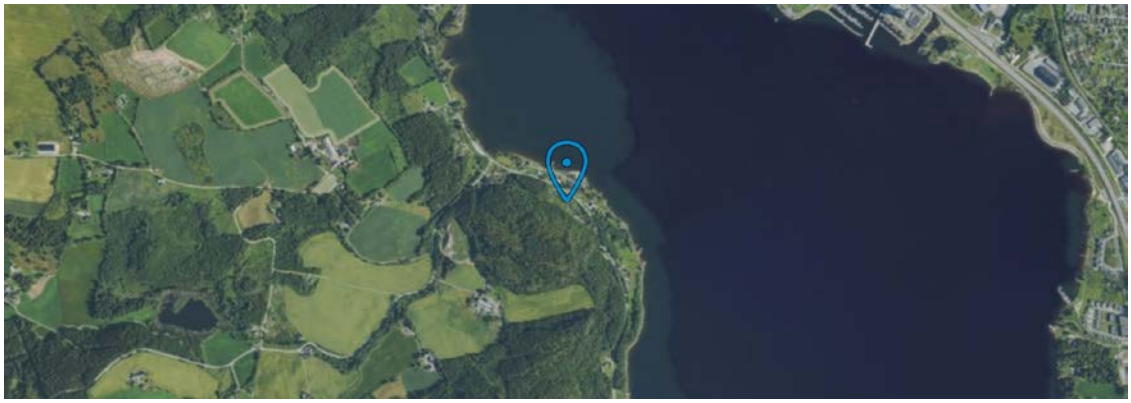
## DAGLIGVARE

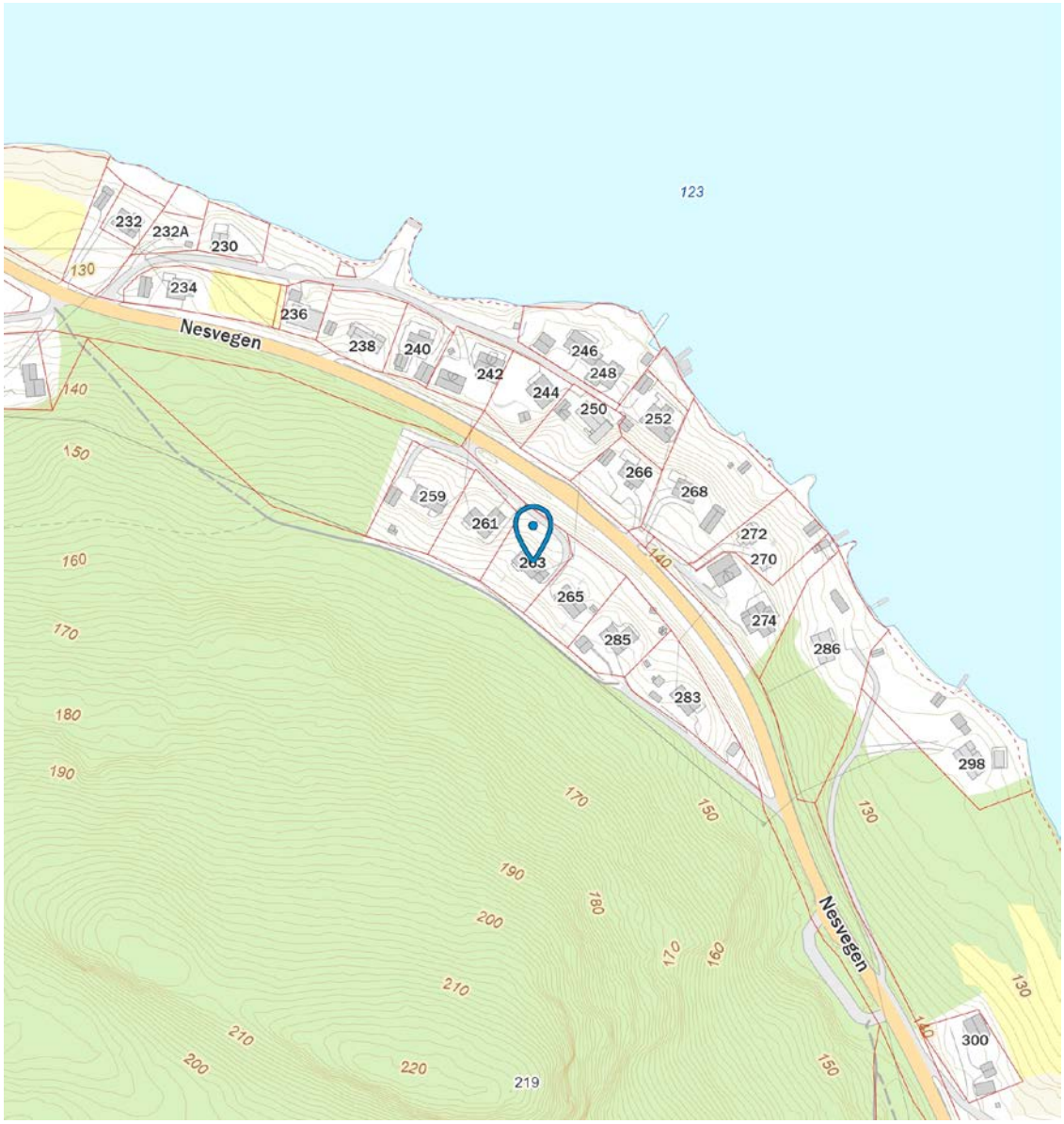
| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Fabrikkvegen** | **5 min** |
| **Coop Extra Fabrikkvegen**<br>Post i butikk | **6 min**<br>4.1 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| **BASKETBALLANLEGG**<br>Ballspill | **5 min**<br>3.7 km |
| **Nerkvernstranda**<br>Ballspill, sandvolleyball | **6 min**<br>4.5 km |
| **Fønix Treningssenter** | **7 min** |
| **NorGym** | **9 min** |

FINN 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 2026






FINN 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 2026

# Tilstandsrapport

Enebolig
Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
RINGSAKER kommune
gnr. 196, bnr. 31

**Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 158 m²**



**Befaringsdato:** 23.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20273-2480 **Eiendomsverdi ref nr:** NV1498

**Autorisert foretak:** Morten Silkebækken AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Silkebækken **Vår ref:** Morten Silkebækken

Morten Silkebækken AS

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.

# MORTEN SILKEBÆKKEN AS

DIN LOKALE TAKSTMANN

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier. La oss hjelpe deg med å ta trygge valg for din eiendom.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 13.000 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verdivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar. Morten Silkebækken AS er medlem av NITO - som er er Norges største profesjonsorganisasjon for ingeniører og teknologer, med over 112 000 medlemmer. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og Norges Eiendomsakademi. NITO har etterutdanningprogrammer for å holde medlemmene sine godt faglig oppdatert. Morten Silkebækken AS er også en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Morten Silkebækken AS benytter takstsystemet IVIT som er et godt gjennomarbeidet system. Dette medfører at arbeidet blir godt kvalitetssikret ved utøvelse av yrket som takstmann.



**Rapportansvarlig**


Morten Silkebækken

Uavhengig Takstingeniør

morten@hamartakst.no

900 79 435

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### 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 som minimum 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

**Enebolig - Byggeår: 1966**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av taksteinsplater av metall. Besiktiget fra takflaten.
Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeåret. Noen nye beslag fra 1992.
Saltak konstruksjon med kaldt loft av plassbygde taksperrer.
Undertak av trepanel. Noe ujevn og lite isolasjon i konstruksjonene.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983, 1987, 1995 og 2004. Trevinduer fra byggeåret med koblet glass. Varevinduer fra byggeåret.
Malt ytterdør med ukjent alder og glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1983. Heltre kjellerdør i tett utførelse.
Inngangsparti/terrasse med ukjent alder og konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse fra 2013 med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.
Utvendig trapp med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat, belegg og heltre.
Innvendige vegger med malte plater, malt panel og malt strie.
Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater og malt panel.
Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av støpt betong i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 16 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 29 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 35 mm mellom rommene. Sistnevnte er målt mellom gangen og badet i 1. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderate til lave forekomster av radon.
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn fra 2005 av type Dovre med gnistsikring foran ildstedet av metallplate.
Rom under terreng har gulv med parkett, heltre, belegg, malt betong, betong og grovstøpt betong, samt vegger med folierte plater, malt panel, panel, malt murpuss, murpuss og betong.
Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist høye fuktverdier ved fuktmålinger i bunnsvill til en av innerveggene. Det anbefales at konstruksjoner ikke lukkes ved 18 vekt-% eller mer, samt at det ved ca. 28 vekt-% så er det fritt vann i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger og oppofrede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser.
Det benyttes avfukter i kjelleren.
Tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører i utførelse malt profilerte og malt heltre.
Eier opplyser om at det har vært mus/gnagere i boligen. Opplyst at eier har tatt 1 mus i løpet av eierperioden.
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og ved.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad/toalettrom
Byggeforskriften fra 1969. Vegger med våtromsplater, himling med malte plater, samt gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk panelovn. Eldre soil-/støpejernsluk. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett.
Naturlig ventlasjon. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom.
Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom › Kjeller › Bad/toalettrom
Byggeforskriften fra 1969. Vegger og himling med folierte plater, samt gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Eldre soil -/støpejernsluk. Vegghengt servant, to greps blandebatteri, speil og lys. Vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kjelleren.
Innvendige avløpsrør og sluk av soil/støpejern, samt noe kobber og plast/PVC. Stakemuligheter via stakeluker og sluk.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstank på 125 liter fra 1967.
Montert vannpumpe (fra 2008) og trykktank (fra 2016).
Innvendig sisterne som vannforsyning til boligen. Opplyst at vannet i sisternen ikke benyttes som drikkevann.
En-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 40A og jordfeilautomater for 6 kurser.
Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opprinnelig byggegrunn av fjell, samt noe jord-/morenemasser.
Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.
Grunnmur av murte sementblokker. Kjellergulv av støpt betong og grovstøpt betong.
Etablert støttemurer av murte lettklinkerblokker.
Eiendommen ligger i et skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.
Utvendige avløpsrør av plast/pvc iflg. eier med ukjent alder.
Tilknyttet privat avløp via private stikkledninger.
Septiktank av betong fra byggeåret. Ukjent om spredegrøfter er tilknyttet avløpsnettet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

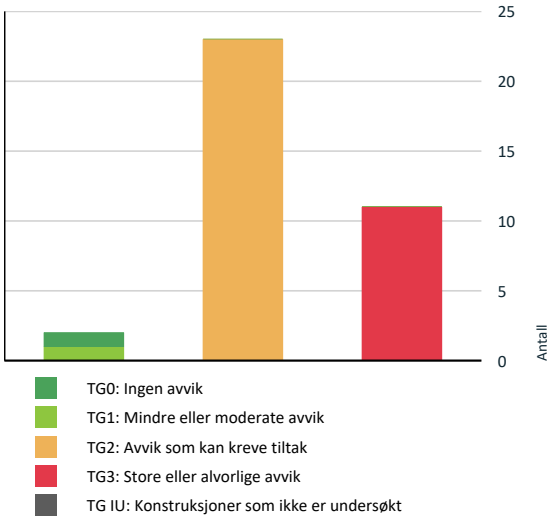
Oppdragsgiver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger for eneboligen. Eventuelle lovlighetsmangler er derfor ikke kontrollerbare. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger for garasjen.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

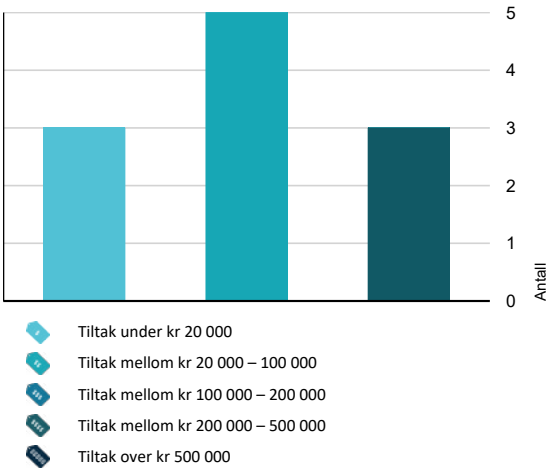
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | | |
|---|---|---|
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Generell** | Gå til side |

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/toalettrom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - innvendig sisterne** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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


Gå til side


- Det mangler snøfangere på deler av taket, herunder i framkant av taket over inngangspartiet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1966

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**
Benyttes av eier

**Standard**
Bygget har lav standard byggeåret tatt i betraktning.

**Vedlikehold**
Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger. Inntilbygget garasje er i dårlig forfatning, den har setninger og skjevheter, samt at konstruksjonene har løsnet fra enebolig. Påregnelig med en del ressurser for utbedringer.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1978 | Tilbygg | Garasjen ble tilbygget. |
| 2015 | Modernisering | Byttet gamle porselenssikringer i skap til kombiautomater. |
| 2016 | Modernisering | Byttet trykktank. |
| 2016 | Modernisering | Lagt finer inn i huset. |
| 2022 | Modernisering | Byttet toalett i kjelleren. |
| 2022 | Modernisering | Byttet dusjkabinett på badet i 1. etasjen. |
| 2024 | Modernisering | Fylte tidligere hulrom i kjelleren med pukk og stein. Fylte så små tomrommet omkring pukken og steiene med byggskum, der etter ble hullet tettet men en blanding av flislim og betong for å gi en slite sterk overflate. Senere ble det smurt med membran over. |
| 2026 | Modernisering | Montert ny luft-til-luft varmepumpe. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking av taksteinsplater av metall. Besiktiget fra takflaten.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist værslitasje, noen rustmerker, samt bulker i taktekkingen. Dette er symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport






## TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeåret. Noen nye beslag fra 1992.

**Vurdering av avvik:**

• Det er  påvist større skader/åpne falser i nedløpene, samt punktvise lekkasjer i takrenner og nedløp. Enkelte beslag på takflaten har åpne overganger mellom taktekkingen og beslagene.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på deler av taket, herunder i framkant av taket over inngangspartiet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**

• Skader og avvik må utbedres da det er viktig å sikre tette beslag/overganger og skjøter for å hindre vanninntrenging. Påregnelig med utskiftninger av flere av bygningsdelene.

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# Tilstandsrapport






## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak konstruksjon med kaldt loft av plassbygde taksperrer. Undertak av trepanel. Noe ujevn og lite isolasjon i konstruksjonene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist eldre skjolder i takkonstruksjonen omkring pipen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke påvist fuktighet i skjoldene. Det anses derfor ikke nødvendig med tiltak.




## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist oppsprukne og værslitt bordkledning.

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling for å opprettholde opprinnelig tenke brukstid for bordkledningen.






## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983, 1987, 1995 og 2004. Trevinduer fra byggeåret med koblet glass. Varevinduer fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte vinduer er noe vanskelig å åpne og lukke da vindusbladet tar borti karmene.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av flere vindusglass.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Det må foretas vedlikehold/overflatebehandling.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt ytterdør med ukjent alder og glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1983. Heltre kjellerdør i tett utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas vedlikehold/overflatebehandling.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# Tilstandsrapport






## TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Inngangsparti/terrasse med ukjent alder og konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse fra 2013 med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke, samt noen skjevheter i konstruksjonene.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling, samt oppretting av skjevhetene.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# Tilstandsrapport






## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapp med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av treverk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke, samt noen skjevheter i konstruksjonene.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling, samt oppretting av skjevhetene.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

# Tilstandsrapport






## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulv med laminat, belegg og heltre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist knitring og knirk i deler av gulvet.
- Det er påvist overflateskader i enkelte av overflatene, samt skjøter mellom laminatgulvene som har reist seg.

**Konsekvens/tiltak**

- Knitring og knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det er påregnelig med utbedring og/eller utskiftninger for å lukke avvikene.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige vegger med malte plater, malt panel og malt strie. Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater og malt panel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
- Det er påvist noen sprekker i overgangene mellom overflatene, samt noe ujevn malingsdekning.

**Konsekvens/tiltak**

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.
- Det må tiltak/overflatebehandlingfor å lukke avviket.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av støpt betong i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 16 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 29 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 35 mm mellom rommene. Sistnevnte er målt mellom gangen og badet i 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Dette er en eldre bolig hvor det ofte er normalt med skjevheter i etasjeskillerne. Det er ikke påvist konstruksjonsmessige avvik og det anses ikke nødvendig med tiltak.
- Nivåforskjellen mellom gangen og badet er en normal nivåforskjell med bakgrunn i hvordan rommene er bygget opp. Det er ikke påvist konstruksjonsmessige avvik og det anses ikke nødvendig med tiltak.

## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderate til lave forekomster av radon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn fra 2005 av type Dovre med gnistsikring foran ildstedet av metallplate.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at det er sot- og rennemerker nedenfor sotluken.
- Det er påvist sprekker i ildfaste steiner i brennkammeret til ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid av pipen er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tetting rundt pipen må kontrolleres og det må gjøres eventuelle nødvendige tiltak.
- Ildfaste steiner med sprekker må byttes ut.
- Påregnelig med rehabilitering på sikt.







## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom under terreng har gulv med parkett, heltre, belegg, malt betong, betong og grovstøpt betong, samt vegger med folierte plater, malt panel, panel, malt murpuss, murpuss og betong. Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist høye fuktverdier ved fuktmålinger i bunnsvill til en av innerveggene. Det anbefales at konstruksjoner ikke lukkes ved 18 vekt-% eller mer, samt at det ved ca. 28 vekt-% så er det fritt vann i konstruksjonene. Det opplyses på

generelt grunnlag av påforede yttervegger og oppofrede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser. Det benyttes avfukter i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellerytttervegger og kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er påregnelig med fuktskader i treverk og andre organiske materialer i kjelleren. Anbefaler at disse materialene fjernes og at gjenoppbygging ikke gjøres før man har kontroll på fuktproblematikken.
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av vegger, gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Gjenoppbygging er ikke medtatt i kostnadsestimatene - kun riving/fjerning av treverk og andre organiske materialer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**









## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist overflater med slitasje.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er påregnelig med tiltak/vedlikehold for å utbedre overflatene til trappen.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører i utførelse malt profilerte og malt heltre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.









## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser om at det har vært mus/gnagere i boligen. Opplyst at eier har tatt 1 mus i løpet av eierperioden.

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser at det har vært registrert mus/gnagere.

• Det er registrert spor etter mus/gnagere med skadepotensiale på konstruksjoner da det er noe synlig muselort ved pipestokken på kaldt loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Opplysninger om mus/gnagere kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



### TG 2 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og ved.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Byggeforskriften fra 1969. Vegger med våtromsplater, himling med malte plater, samt gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk panelovn. Eldre soil -/støpejernsluk. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Naturlig ventlasjon. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**






## 1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsøk på gulvet ved sluket og under sluket (i kjelleren) indikerer forhøyede fuktverdier.

**Konsekvens/tiltak**
• Påregnelig med tiltak for å lukke avviket. Se også foregående post.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er satt i de tidligere postene. Det settes derfor ikke fullt kostnadsestimat for denne posten.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





## KJELLER > BAD/TOALETTROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Byggeforskriften fra 1969. Vegger og himling med folierte plater, samt gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Eldre soil-/støpejernsluk. Vegghengt servant, to greps blandebatteri, speil og lys. Vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**






KJELLER > BAD/TOALETTROM

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsøk på gulvet ved sluket indikerer forhøyede fuktverdier.

**Konsekvens/tiltak**
• Påregnelig med tiltak for å lukke avviket. Se også foregående post.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er satt i de tidligere postene. Det settes derfor ikke fullt kostnadsestimat for denne posten.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fronter/overflater med malings- og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.









### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.









# Tilstandsrapport

## TG 3 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør og sluk av soil/støpejern, samt noe kobber og plast/PVC. Stakemuligheter via stakeluker og sluk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utettheter/rennemerker på noen av avløpsrørene.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
- Det er påregnelig med utskiftninger for å sikre tetthet og funksjonell løsning.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon via ventiler.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

# Tilstandsrapport





## TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Montert luft-til-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank på 125 liter fra 1967.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmtvannstanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Montert vannpumpe (fra 2008) og trykktank (fra 2016).

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Andre VVS-installasjoner - innvendig sisterne

**Beskrivelse**

Innvendig sisterne som vannforsyning til boligen. Opplyst at vannet i sisternen ikke benyttes som drikkevann.

**Vurdering av avvik:**

- VVS-installasjoner har nådd en alder og kvalitet som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Opplyst at vannet fra sisternen ikke benyttes som drikkevann og at drikkevann må kjøpes inn.



## Elektrisk anlegg

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196 - Bnr 31
3411 RINGSAKER

# Tilstandsrapport

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

*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**

En-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 40A og jordfeilautomater for 6 kurser.

**Vurdering av avvik:**

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.







## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

# Tilstandsrapport






## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Opprinnelig byggegrunn av fjell, samt noe jord-/morenemasser.



### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

**Vurdering av avvik:**

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist symptomer på funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av murte sementblokker. Kjellergulv av støpt betong og grovstøpt betong.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
- Det er påvist misfaring, samt salt- og mineralutslag på innvendige overflater av grunnmuren og kjellergulvene.

**Konsekvens/tiltak**

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.
- Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.
- Dette er tegn på fuktvandring inne i konstruksjonene. Se under punktet «Drenering» for tiltak.









## TG 3 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Etablert støttemurer av murte lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

**Konsekvens/tiltak**
• Større sprekker og skjevheter er tegn på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**
Eiendommen ligger i et skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**
Utvendige avløpsrør av plast/pvc iflg. eier med ukjent alder. Tilknyttet privat avløp via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Septiktank

**Beskrivelse**

Septiktank av betong fra byggeåret. Ukjent om spredegrøfter er tilknyttet avløpsnettet.

**Vurdering av avvik:**

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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



## 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på deler av taket, herunder i framkant av taket over inngangspartiet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

# Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

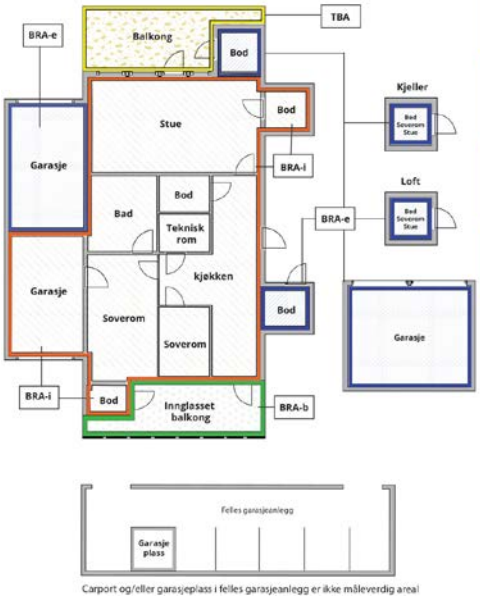
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 82 | 22 | | 104 | 25 |
| Kjeller | 76 | | | 76 | |
| **SUM** | **158** | **22** | | | **25** |
| **SUM BRA** | **180** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, bad/toalettrom, soverom 1, soverom 2 | Garasje, bod/overbygd areal mellom enebolig og garasje. | |
| Kjeller | Gang/trapperom, bad/toalettrom, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod 3, sisterne | | |

**Kommentar**

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren, 1. etasjen og garasjen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i garasjen er medtatt som BRA-e. Inngangsparti/terrasse og terrasse er medtatt som TBA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Oppdragsgiver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger for eneboligen. Eventuelle lovlighetsmangler er derfor ikke kontrollerbare. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger for garasjen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Oppholdsrom i kjelleren egner seg ikke til varig opphold på grunn av manglende rømningsveier, mangelfullt innfall av lys og lav takhøyde. Deler av kjelleren har takhøyde mindre enn 200 cm.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.9.2026 | Morten Silkebækken | Takstingeniør |
| | Lars Steinbakken | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3411 RINGSAKER | 196 | 31 | | 0 | 1309.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Nesvegen 263

**Hjemmelshaver**
Lars Steinbakken

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har normale solforhold. Påregnelig med noe støy fra nærområdet og omgivelsene. Dette gjelder fra nærliggende veg. Utsikten er god.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har sisterne som vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har privat avløp via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et uregulert område (LNF).

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning med busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset og gressbevokst. Biloppstillingsplasser på egen tomt da garasjen er liten og fremstår i dårlig stand. Det er høyspent linje ved/over eiendommen.

**Tinglyste/andre forhold**

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 14.09.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Godkjente byggetegninger | | Garasje. Kommunes ref.nr. 299/78-413 | Gjennomgått | 3 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.09.2026 | Utsendelse av rapport etter befaring. |

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

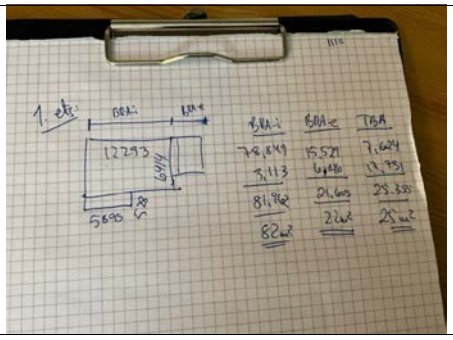
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

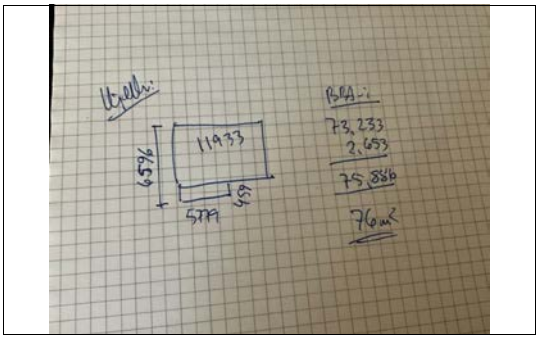
### PERSONVERN

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.

# Andre bilder




Arealmåling av 1. etasjen.




Arealmåling av kjelleren



Bilde av garasjen. Garasjen har løsnet fra veggen, samt at det er godt merkbare skjevheter og retningsavvik i bygget. Det er også setningssprekk i deler av fundamentet.



Bilde av garasjen. Se foregående tekst



Bilde av garasjen. Se foregående tekst.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Steinbakken, Lars
14.09.2026
Signed
bankID

# 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

Lars Steinbakken

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nesvegen 263
2384 Brumunddal

3411-196/31/0/0

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Vindu på soverom får man ikke lukke

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Fikk et hull i grunnmuren der vannet kommer inn i sisternen. Hullet gjorde så at vannet i sisternen rant ut på et lavt nivå.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Fylte tom rommet med pukk og stein. Fylte så små tomrom med byggskum, der etter ble hullet tettet men en blanding av flislim og betong for å gi en slite sterk overflate. Senere ble det smurt med membran over. Kan legge ved dokumentasjon hvis ønskelig.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# 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?

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   **Firmanavn:** Yc rør
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet trykktank
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** Yc rør
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet toalett i kjeller
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** Yc rør
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet dusjkabinett på bad

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

Huset har sisterne. Den fylles opp av regnvann eller så kan man få tilkjørt vann.
Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.

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?:** 2026

   **Firmanavn:** WESTBY'S SERVICE OG MONTERING

   **Beskrivelse av arbeidet:** Demontere gamle varmepumpe og installere ny varmepumpe

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?

• **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?:** 2015

   **Firmanavn:** Solberg elektroinstallasjon as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet gamle porselens sikringer i skap til kombiautomater

# 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2016
   **Firmanavn:** Eidsiva

   **Beskrivelse av arbeidet:** Lagt fiber inn i huset

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**

Muntlig avtale om brøyting og grusing av vei. Gjelder Nesvegen 261, 263 og 265.

# Boligen selges med boligselgerforsikring

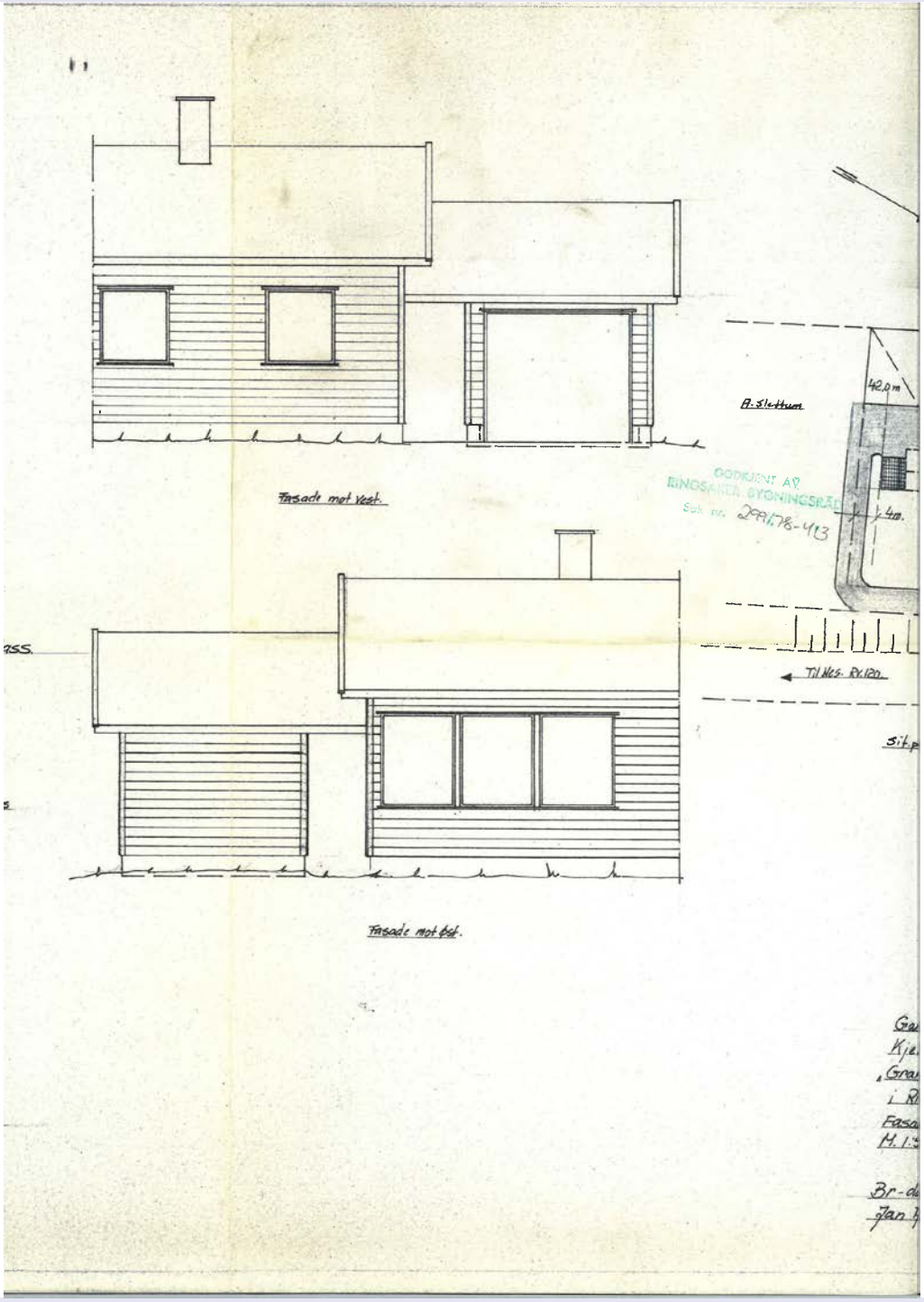
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

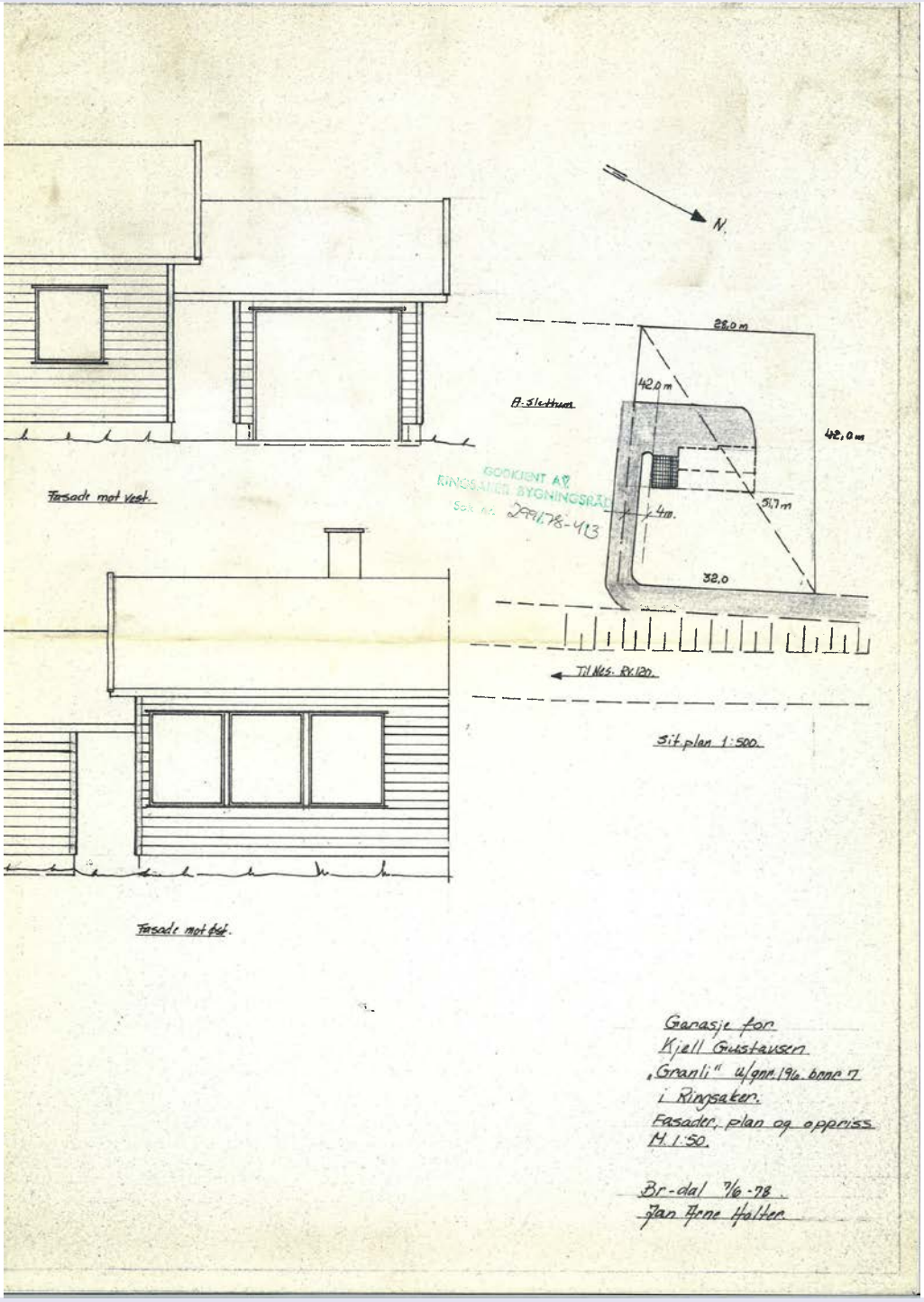
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

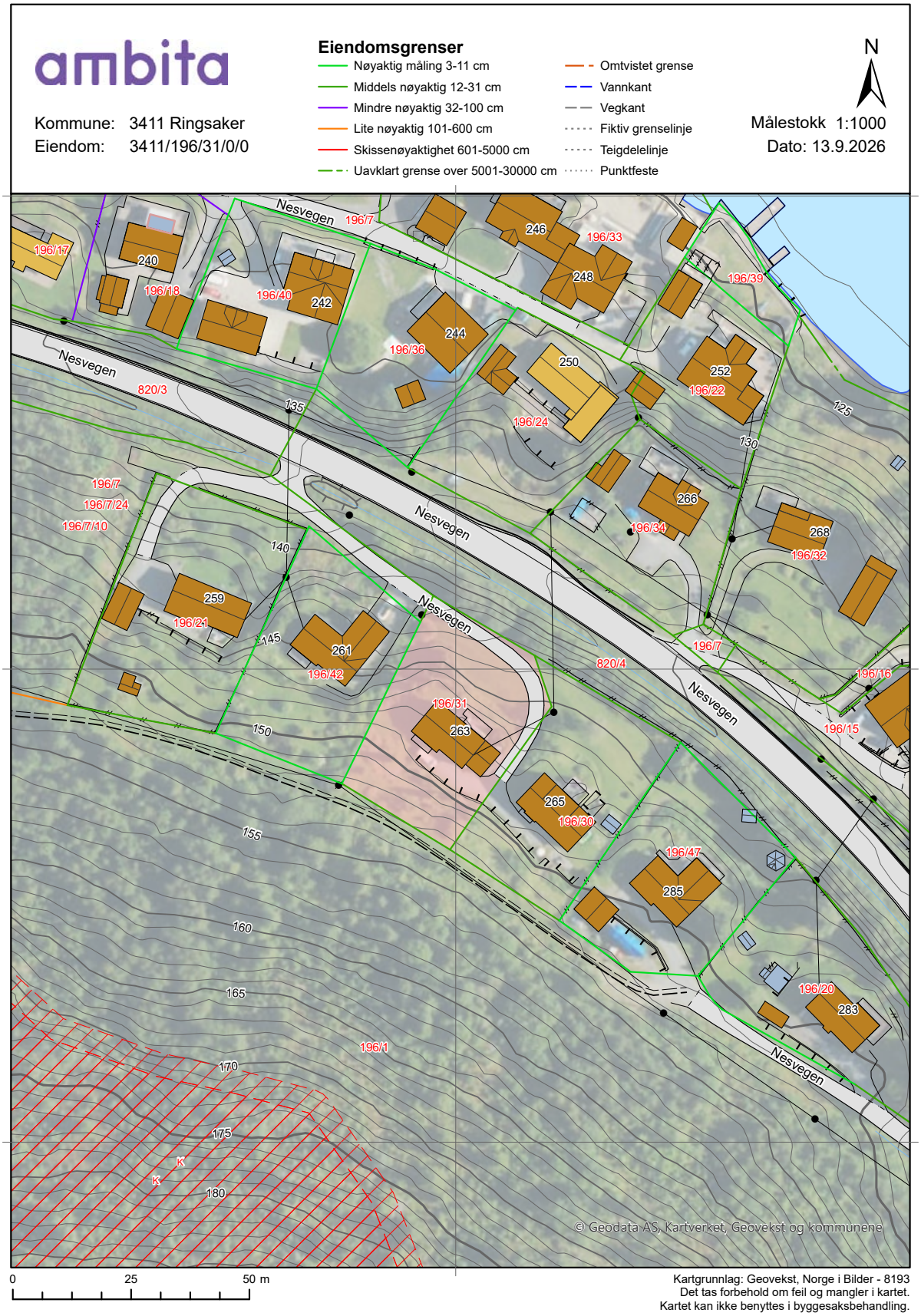
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

30
240/210
30
75
100
50
100
50
100
75
630
300
100
Plan
110
60
240
Oppriss
Innlisting av glass
Fasade mot Syd

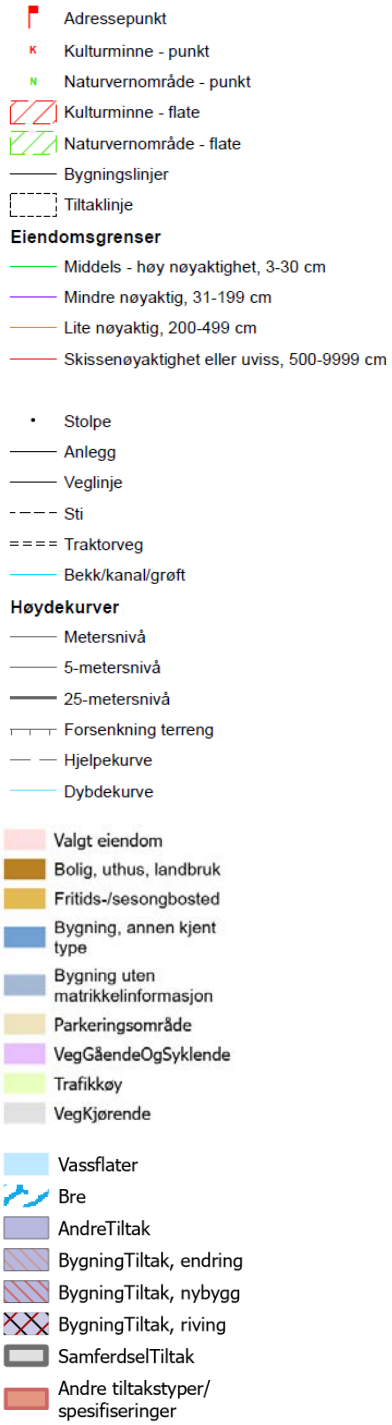

Fasade mot vest.
Fasade mot øst.
42,0 m
A. Slettum
GODKJENT AV
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Til Kgs. Rv. 120


N.
28,0 m
42,0 m
A. Slettum
42,0 m
GODKJENT AV
RINGSAKER BYGNINGSRÅD
Sak nr. 2991/78-413
5,7 m
4 m.
32,0
Til Nes. Rv. 120.
Fasade mot vest.
Fasade mot øst.
Sit. plan 1:500.
Garasje for
Kjell Gustavsen
„Granli" 4/gnr. 196 bnr. 17
i Ringsaker.
Fasader, plan og oppriss
M. 1:50.
Br-dal 7/6-78.
Jan Arne Halther.


ambita
Kommune: 3411 Ringsaker
Eiendom: 3411/196/31/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.9.2026
Nesvegen
196/7
246
196/33
248
196/39
196/17
240
196/18
196/40
242
244
196/36
250
252
196/22
820/3
135
196/24
125
130
196/7
196/7/24
196/7/10
140
266
196/34
268
196/32
259
196/21
145
261
196/42
820/4
196/16
196/31
263
150
196/15
265
196/30
155
196/47
285
160
165
196/1
196/20
283
170
175
K
K
180
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3411 Ringsaker
Eiendom: 3411/196/31/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.9.2026
Nesvegen
196/7
196/17
240
196/18
196/40
242
246
196/33
248
196/39
244
196/36
250
252
196/22
820/3
135
196/24
125
130
196/7
196/7/24
196/7/10
140
266
196/34
268
196/32
259
196/21
145
261
196/42
820/4
196/16
196/31
263
150
196/15
265
196/30
155
196/47
285
160
165
196/1
196/20
283
170
175
180
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



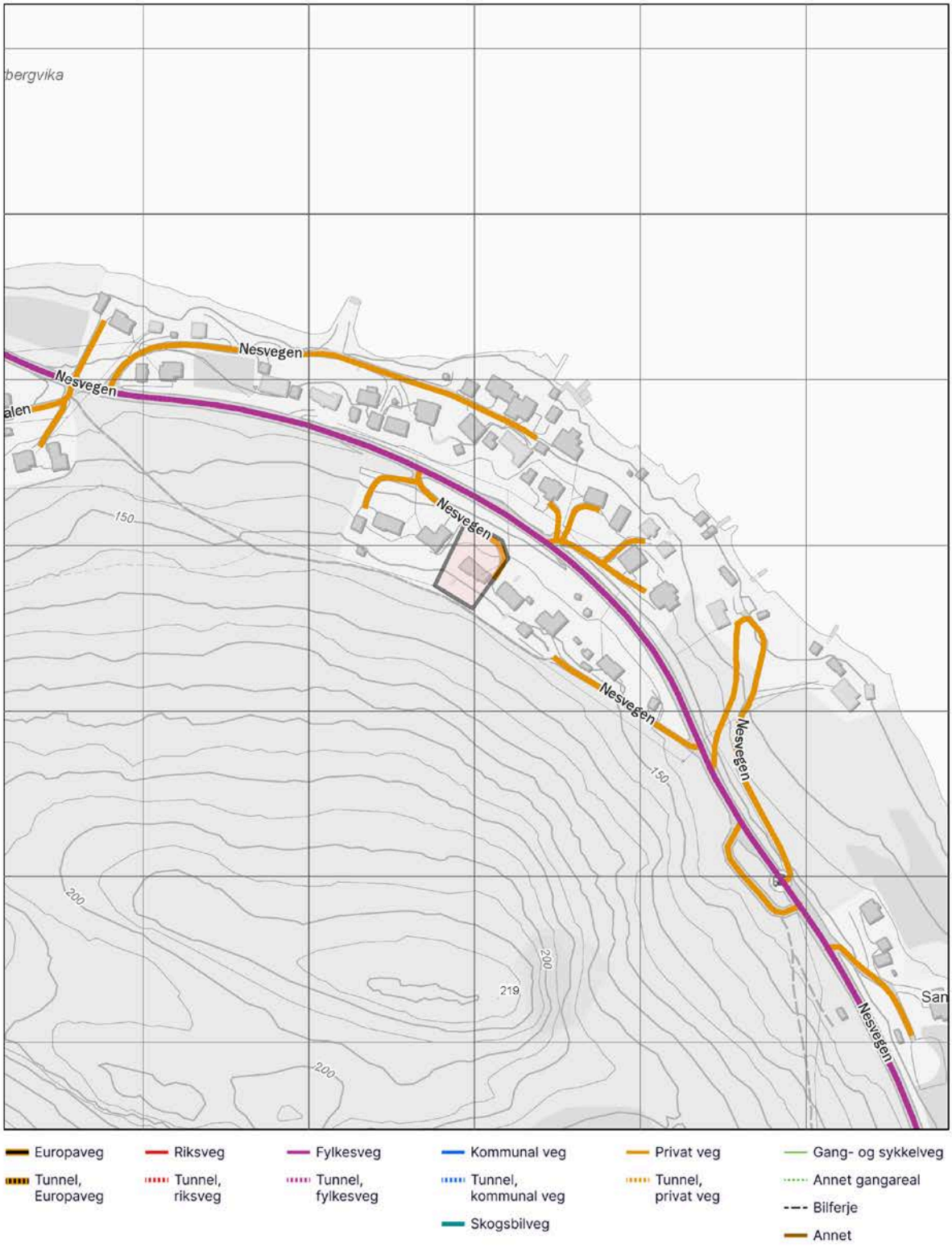
ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Ringsaker
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 196/31/0/0
**Adresse:** Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 13/09/2026



Utskriftsdato: 13.09.2026

# Ringsaker kommune

**Adresse:** Postboks 13, 2381 Brumunddal
**Telefon:** 62335000

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

| **Kommunenr.** | 3411 | **Gårdsnr.** | 196 | **Bruksnr.** | 31 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 32329213 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 152446144 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| Stue | Alm. ovn | | |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 09.01.2018 | Tilsyn | 22.07.2025 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 32329213*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Ringsaker kommune

# Ledningskart

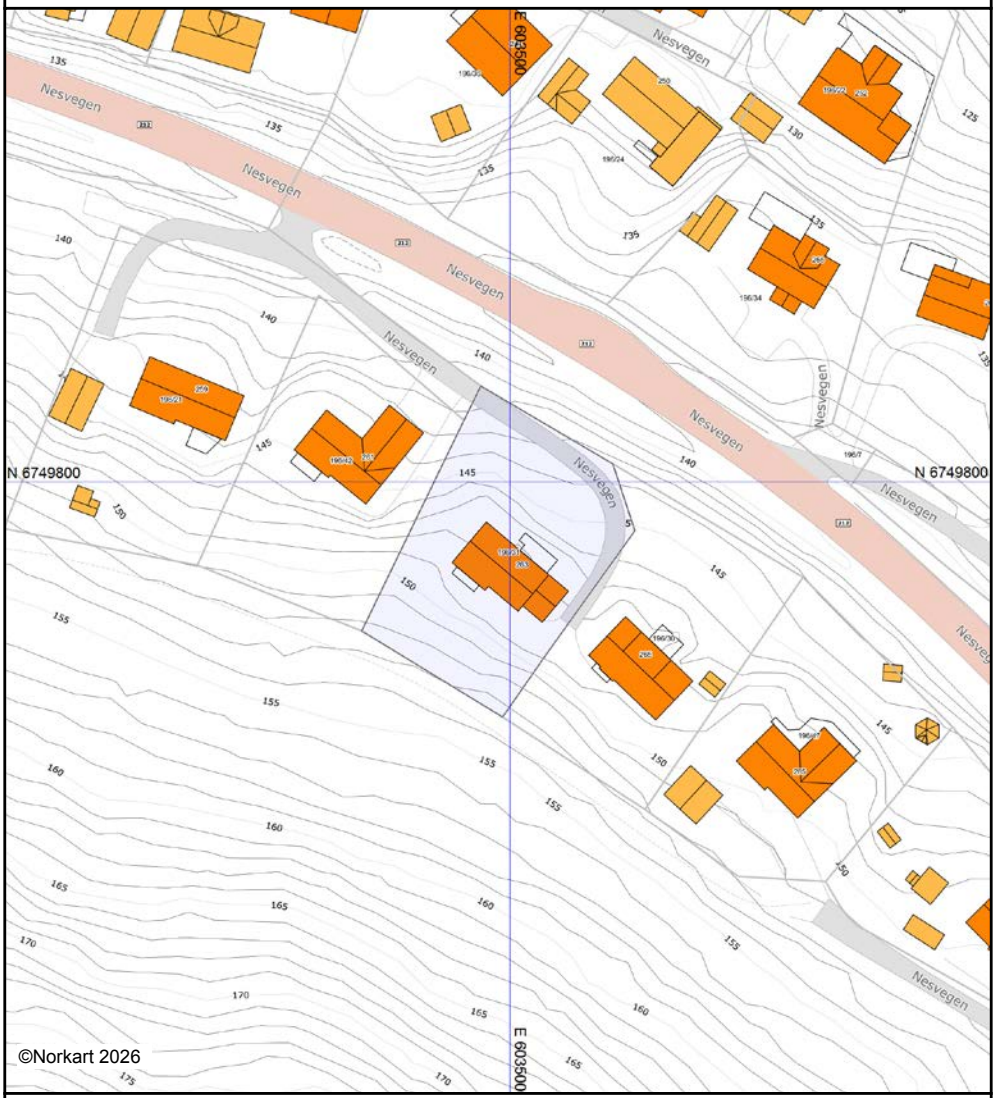
Eiendom: 196/31
Adresse: Nesvegen 263
Dato: 13.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 13.09.2026

# Ringsaker kommune

**Adresse:** Postboks 13, 2381 Brumunddal
**Telefon:** 62335000

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3411 | **Gårdsnr.** | 196 | **Bruksnr.** | 31 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2023004 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2025-2040 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.03.2026 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/9023/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20v2.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 310 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Flom- og støysonerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3411 196/31 | | |
| **Utskriftsdato** | 13.09.2026 | **Antall datasett** | 7 |

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

## 1 Berørte datasett

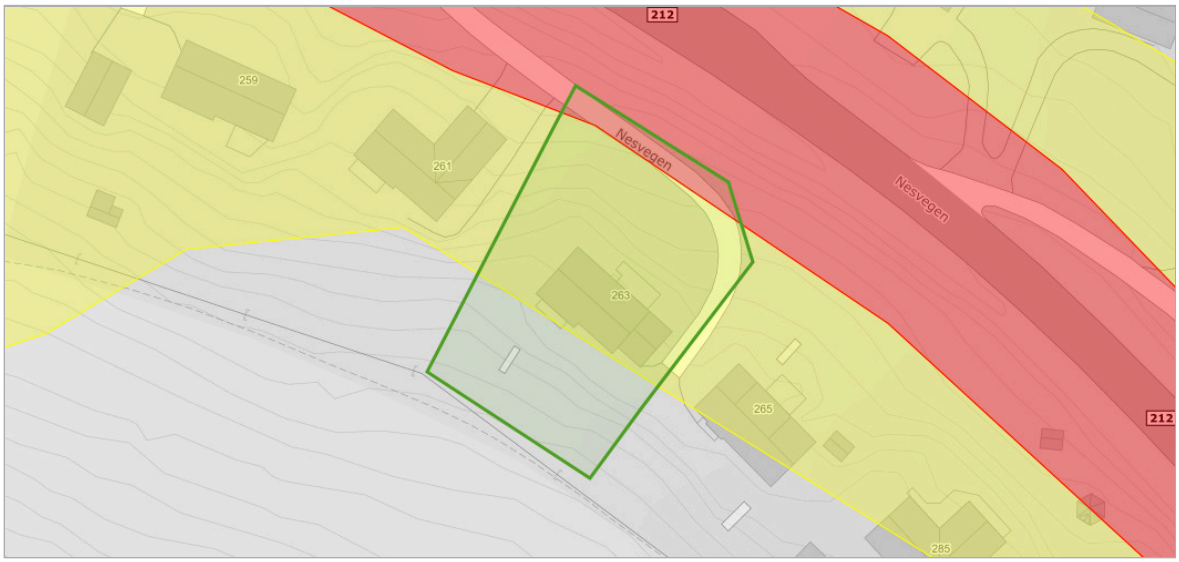
- Støykartlegging veg etter T-1442

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsoner
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg

## Støykartlegging veg etter T-1442

| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 12.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

### Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

### Objekter

| Kategori |
|---|
| R |
| G |

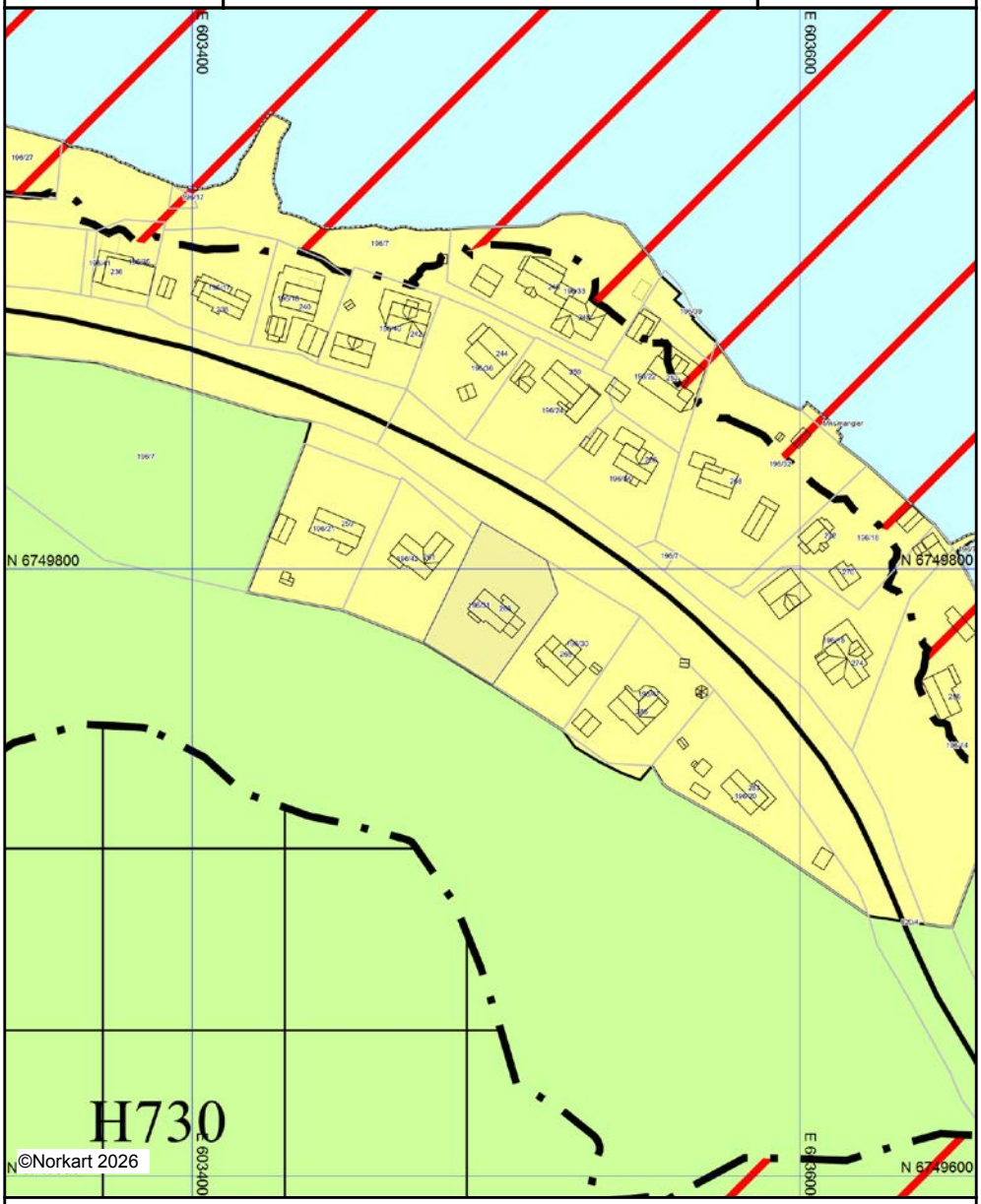
Ringsaker kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 196/31
Adresse: Nesvegen 263
Dato: 13.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

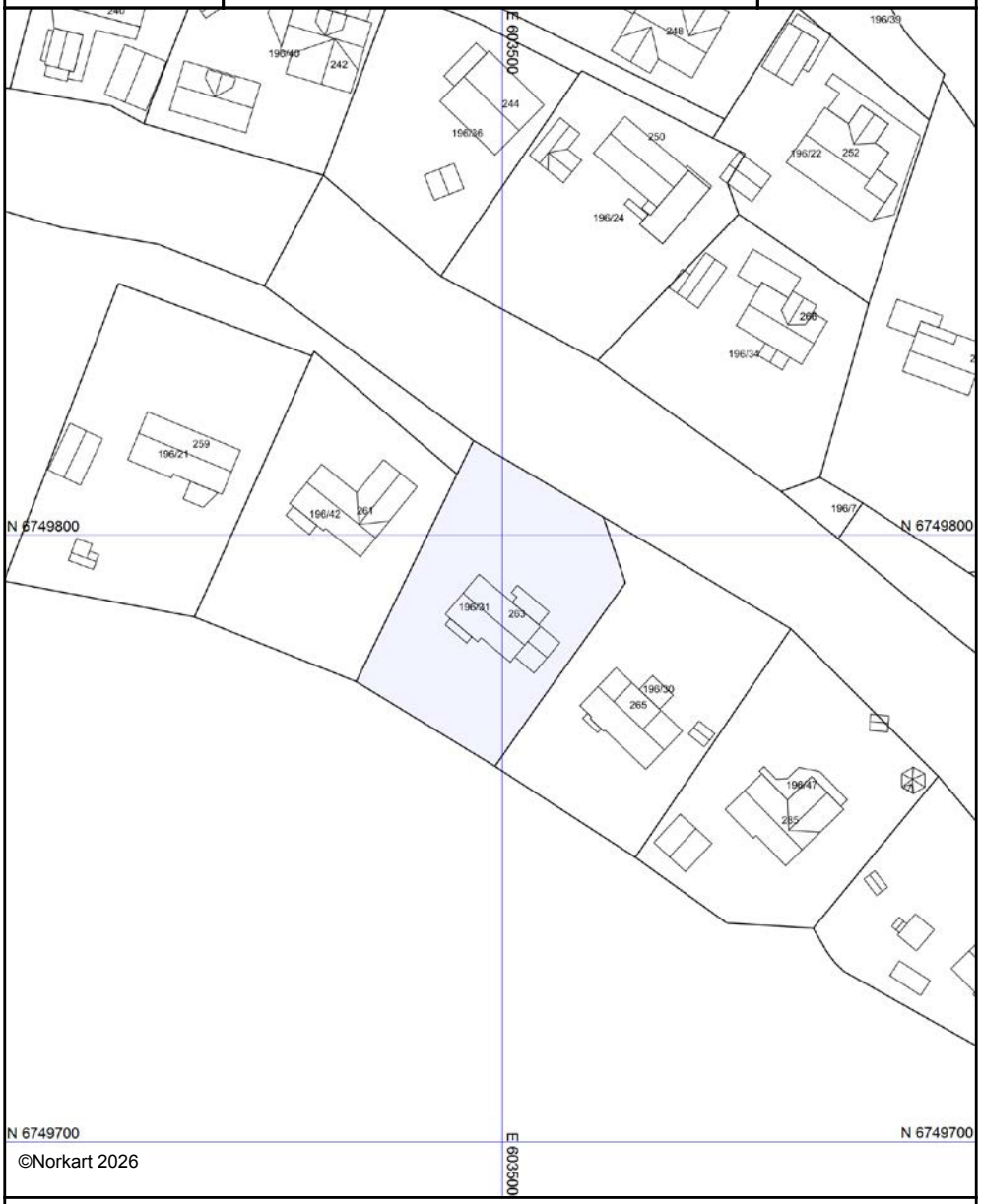
Ringsaker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 196/31
Adresse: Nesvegen 263
Dato: 13.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 196, Bruksnr 31 | **Kommune:** | 3411 | Ringsaker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Nesvegen 263, gatenr 8318<br>2384 Brumunddal | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 722<br>3 | Stenseng<br>Nes |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:** | 3011205 | Ringsaker |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Nesvegen 263 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 27.04.2004 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 309,9 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.04.2024 | Berørt | 3411/196/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 11.06.2024 | Berørt | 3411/196/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3411/196/7/21 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3411/196/21 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3411/196/31 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.04.2024 | Avgiver | 3411/196/7 | -1 257,9 |
| | Matrikkelført: | 11.06.2024 | Berørt | 3411/196/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3411/196/21 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3411/196/31 | 0,0 |
| | | | Tidligere festegrunn | 3411/196/7/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3411/196/42 | 1 257,9 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3411/196/31 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Grunneiendom fra feste | Forretning: | 27.04.2004 | Avgiver | 0412/196/7/20 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3411/196/31 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 27.04.2004 | Avgiver | 3411/196/7 | -1 310,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3411/196/31 | 1 310,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nesvegen 263 | Bolig | 172,0 | Kjøkken | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 172,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 172,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1980 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 152446144 | | | Antall etasjer: | 2 |

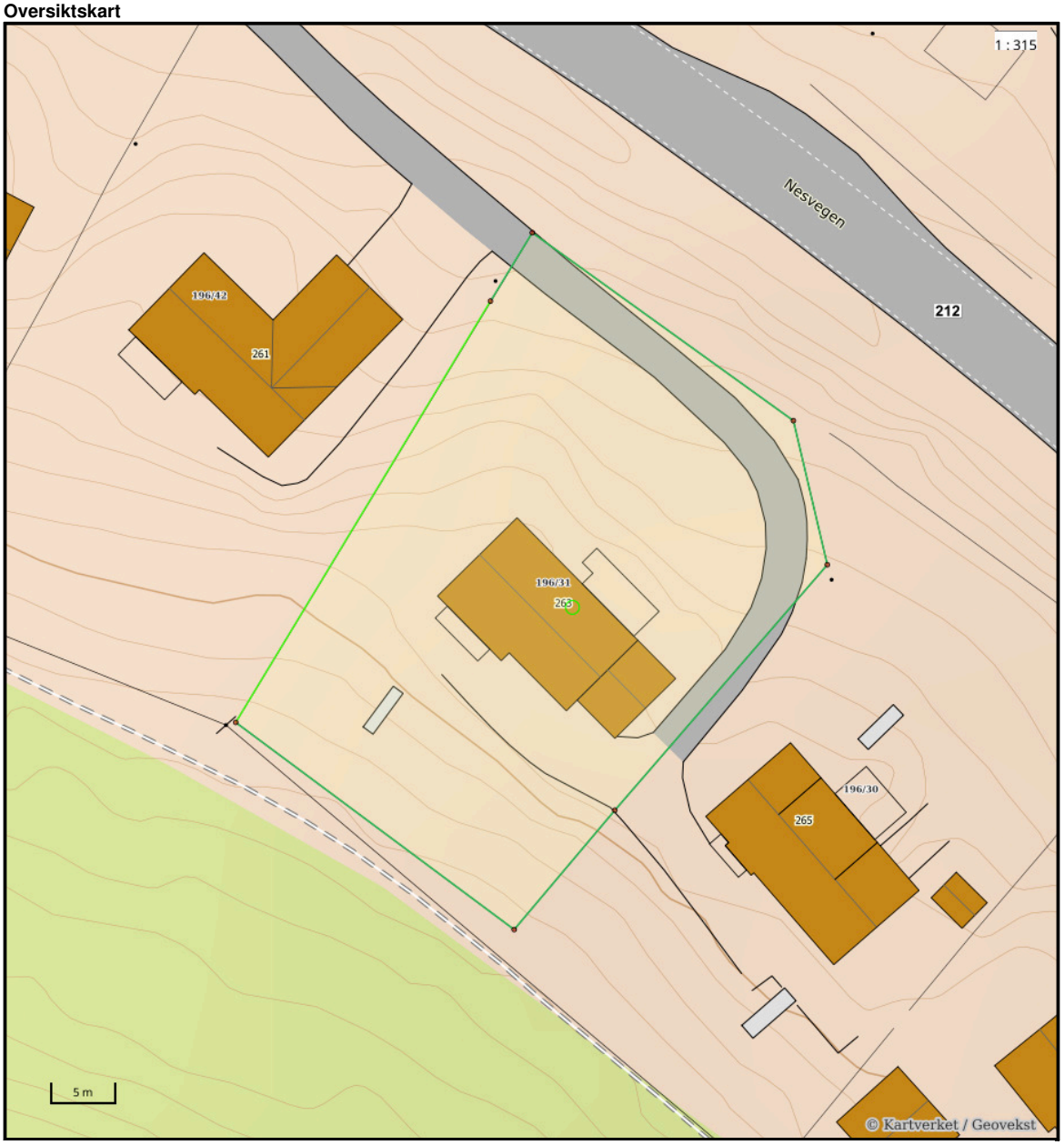
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 77,0 | | 77,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 95,0 | | 95,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



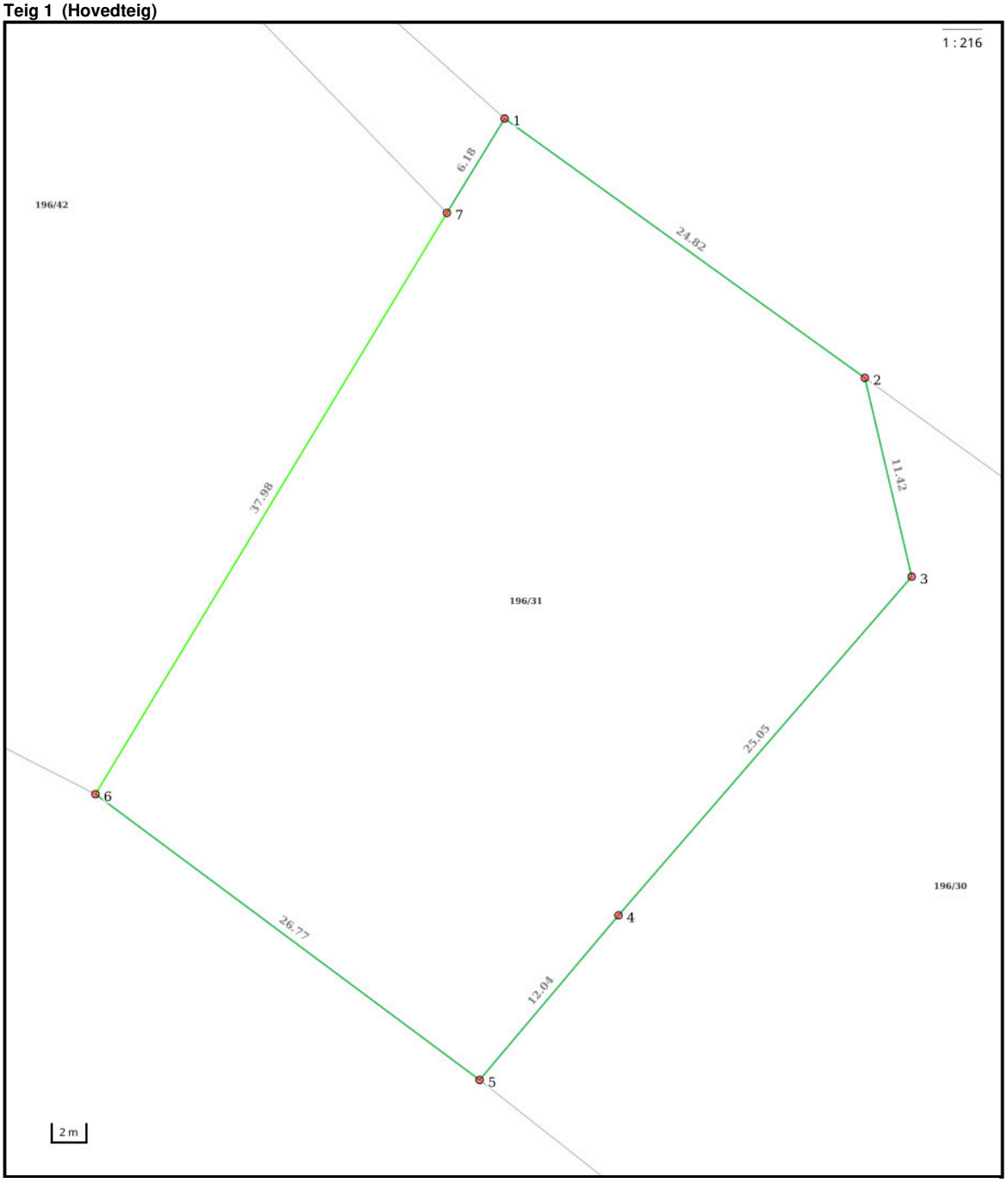

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 309,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 749 815,50 | 603 495,27 | 24,82m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 749 802,90 | 603 516,65 | 11,42m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 749 792,07 | 603 520,28 | 25,05m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 749 771,71 | 603 505,69 | 12,04m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 749 761,84 | 603 498,79 | 26,77m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 749 775,79 | 603 475,94 | 37,98m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 749 809,95 | 603 492,54 | 6,18m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Stemplet her med kr. 35,-.

Dagbok nr. 5901 19 64. 17.11.
Nord-Hedmark sorenskriverembete

Formularen er godkjent av Den Norske Stats Husbank som bankens skjema nr. 25.

# FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

**Partene og tomta.**

Undertegnede fhv. gårdbruker Sigurd Stenseng

født 19/11-1892 som eier av eiendommen "Storsanden"

gnr. 196 bnr. 7

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Ringsaker kommune, Hedmark fylke

fester herved bort til hr. Kjell Gustavsen

født 13/6-1939 en hustomt stor ca. 1260 m² av eiendommen.

§ 2.

**Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.**

Tomtas navn er: "GRANLI".

Tomta er firkantet. Den grenser i nord mot hovedbøllet i 42 meters lengde.- i øst mot veg tilhørende hovedbøllet i 32 meters lengde, - i syd mot hovedbøllet -Arne Slettums tomt) i 42 meters lengde og i vest mot gammel veg d.v.s. mot hovedbøllet som har en "strime" mellom den gamle veg og nevnte tomt i 28 meters lengde. - I alle hjørner er nedrammet jernpæler.

Forøvrig vises til ris over tomta på nærværende dokument side 4.

§ 3.

**Festeavgiften.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 125,00, kroner ETTHUNDREOGTJUEFEM

beregnet etter ..... % om året av tomteverdi kr. .....

Festeavgiften betales halvårlig ~~forskuddsvis~~ ukrevet og forskuddsvis hvert års 14. april

og første gang ved kontraktens inngåelse frem til 14. april 1965.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
På lager: Sem & Stenersen f. Oslo
4-63.

§ 4.

**Sikkerheten for festeavgiften.**

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank eller Bustadbanken, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

**Festetiden.**

Festetiden skal være ~~30~~ nittini år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

**Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.**

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

**Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.** eller Bustadbanken.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank eller Bustadbanken skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

**Spesielle vilkår.**

~~1. Gjerplikten skal være grunneieren uvedkommende, idet den i sin helhet skal påhvile de som fester tomter fra hovedbøllet.~~

~~2. Til tomta skal tilligge vegrett i 4-fire- meters bredde over hovedbøllet mellom tomta og Rinna Riksveg 120. Vegretten skal også tilligge andre tomter i nabolaget under hovedbøllet.~~

E r k l æ r i n g.

Undertegnede fester av forannevnte tomt erklærer herved at hverken jeg, min hustru eller livsarvinger er eier eller leier av annen jord eller skog i Ringsaker enn forannevnte festetomt på ca. 1260 kvm.

§ 9.

**Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.**

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

**Ikrafttreden.**

Denne kontrakt trer i kraft strøks.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier: Som fester:

Brumunddal den 14/11-1964. Brumunddal den 14/11-1964.

Sigurd Stensrud (grunneier) Kjell Gustavsen (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Johs. Aarskog

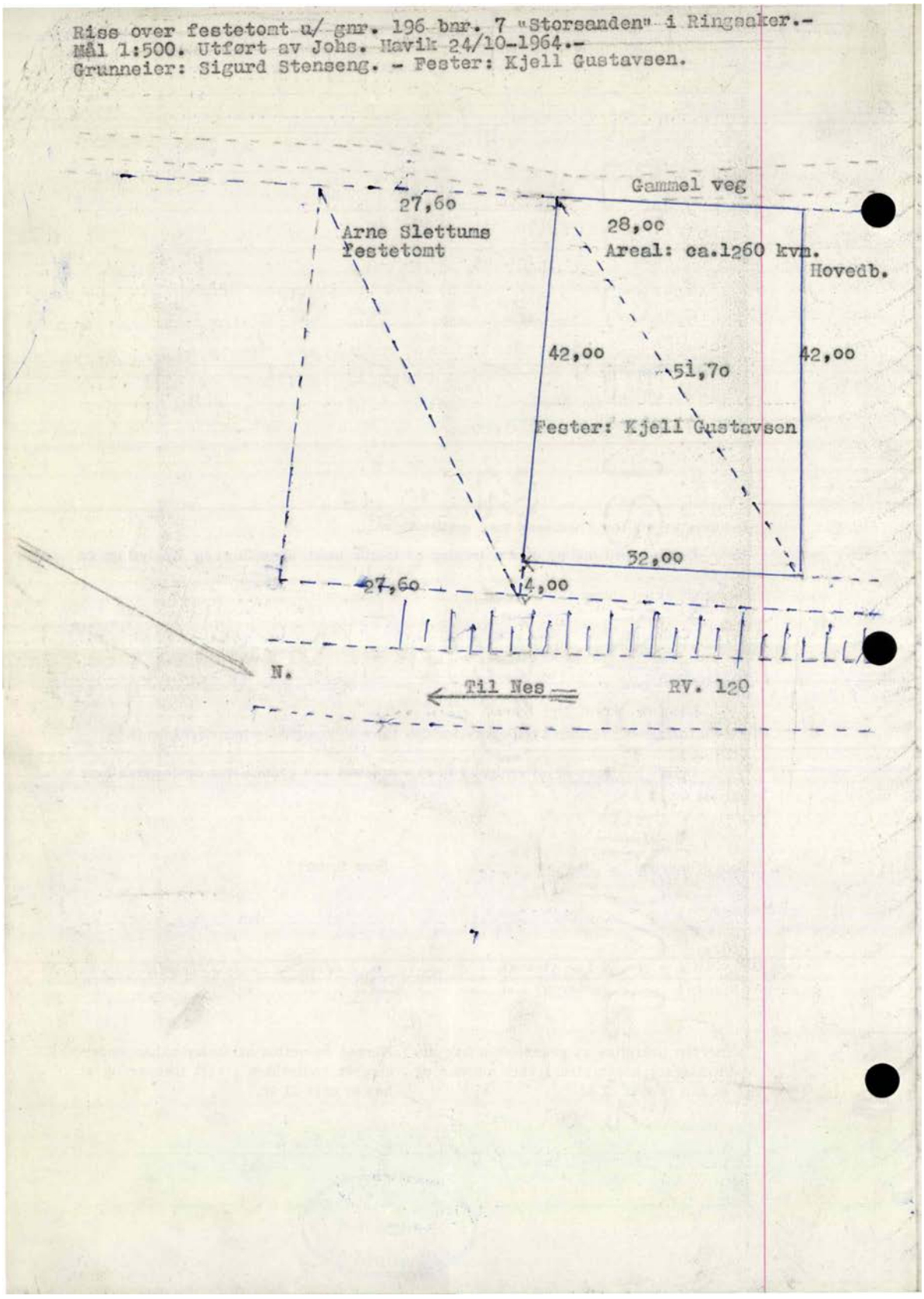
2.

JOHS. AARSKOG Overrettsakfører BRUMUNDDAL

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1.

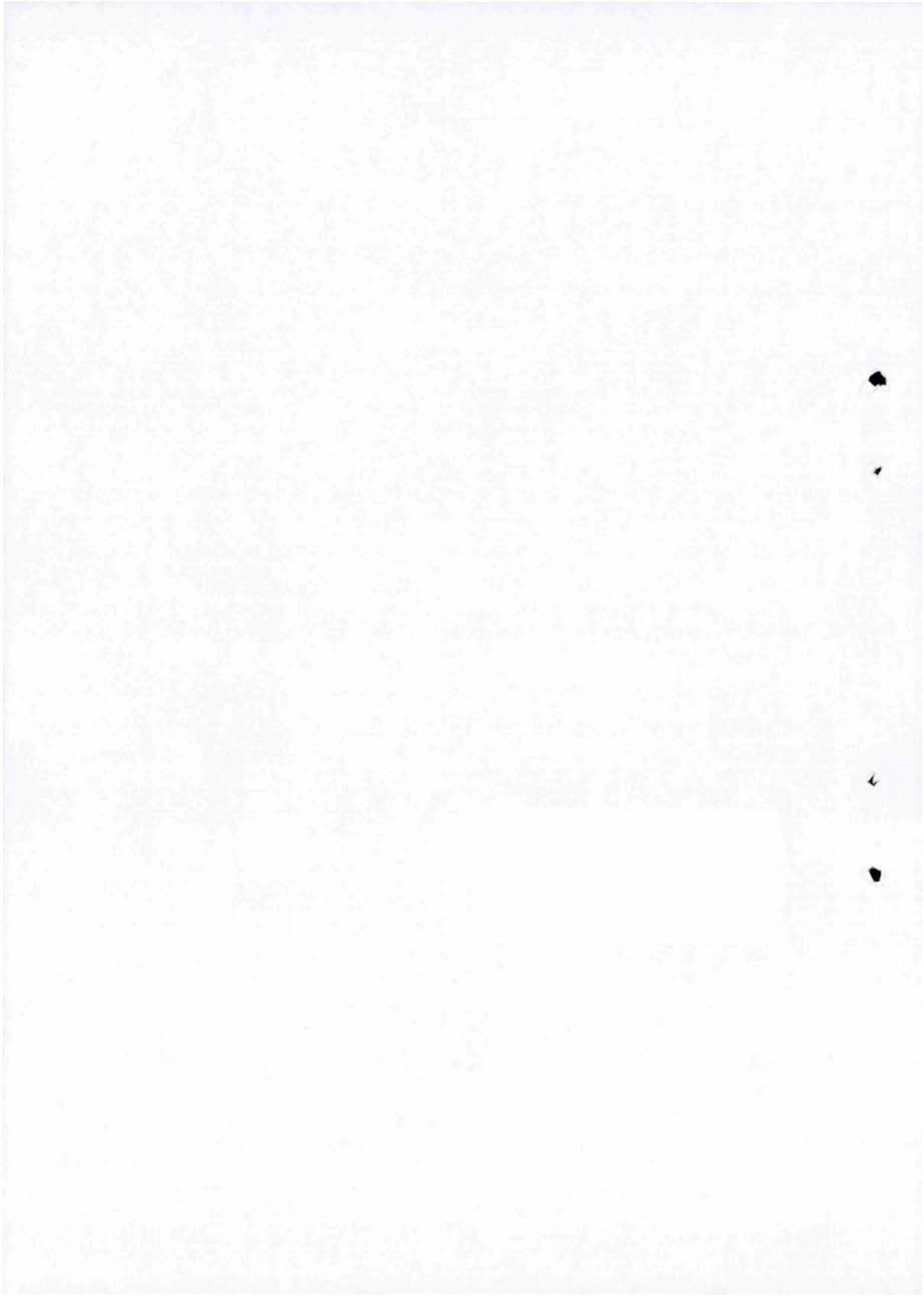
2.


Riss over festetomt u/ gnr. 196 bnr. 7 "Storsanden" i Ringsaker.-
Mål 1:500. Utført av Johs. Havik 24/10-1964.-
Grunneier: Sigurd Stenseng. - Fester: Kjell Gustavsen.
Gammel veg
27,6o
Arne Slettums festetomt
28,oo
Areal: ca.1260 kvm.
Hovedb.
42,oo
51,7o
42,oo
Fester: Kjell Gustavsen
32,oo
27,6o
4,oo
N.
Til Nes
RV. 120

STATENS KARTVERK

# Forside for dokument med strekkode:

Doknr: 6190 Tinglyst: 19.05.1994 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST
19 MAI 1994
HEDMARKEN
SORENSKRIVEREMBET
DAGBOKNR. 6190

OVERENSKOMST mellom Hamar-regionen Energiverk (HrE)

og Kjell Erik Gustavsen.....(grunneieren)

Underskrevne grunneier gir herved HrE følgende rettigheter på eiendommen gnr....196..... bnr...7/1/20..... i Ringsaker kommune:

1. Rett for HrE til å reise stolper og strekke ledninger for høyspent kraftlinje med jordelektroder og øvrig tilbehør. Videre rett til senere inspeksjon, reparasjon, forandring og ombygging av ledninger og stolper.

2. Rett for HrE til fri og uhindret adkomst for bygging, inspeksjon, vedlikehold, forandring og ombygging av stolper og ledninger med tilbehør samt rydding i linjegaten.
HrE er derved berettiget til å nytte alle veger, stier og broer, og hvis nødvendig utbedre disse eller anlegge nye i samråd med grunneieren.
Dersom HrE ikke utbedrer mulige skader på veger, stier eller broer, skal erstatning for skade fastsettes ved overenskomst eller senere skjønn.
HrE varsler grunneier før større arbeider iverksettes.

3. Rett for HrE til å kreve at grunneieren innenfor en avstand av 4,6....m på hver side av ledningsgatens midtlinje, vannrett målt, ikke uten HrE's samtykke i hvert enkelt tilfelle fører opp hus eller arrangerer annet som HrE finner kan sjenere linje eller endrer terrenget i ledninggaten.

4. Rett for HrE til å rydde og holde ryddet de trær som HrE finner nødvendig på et belte av .2,5....m på hver side av midtlinjen. Rett for HrE til også utenfor dette belte å hugge eller forlange hugget enkelte trær som anses farlige for anlegget, grunneier varsles hvis mulig. Når det gjelder avskoging og rydding av beltet før linjebygging er partene enige om følgende:
Alternativ I: Grunneieren avskoger og rydder linjen og beholder selv de trær som måtte hugges av hensyn til kraftlinjen.
Alternativ II: HrE avskoger og rydder linjen og beholder de trær som må hugges av hensyn til kraftlinjen. Grunneieren kan nyttiggjøre seg de trær som senere måtte vokse frem i beltet. Dersom grunneieren ikke foretar senere rydding i beltet, kan ryddingen foretas av HrE og trærne tilfaller i så fall HrE.

5. Grunnen under linjen forblir grunneierens eiendom og han kan fritt nytte denne til dyrking, beite for dyr, fremdrift av tømmer, men med de rettigheter for HrE som er nevnt i denne overenskomst. Ved hugst eller andre tiltak i nærheten av linjen som medfører fare for skade på linjen, skal grunneieren varsle HrE minst 14 dager på forhånd.

6. Bygging av linjen og reparasjonsarbeider over dyrket mark, som uten ulempe for anleggets drift kan utstå, utføres så vidt mulig etter innhøsting og før utsed.

7. HrE forplikter seg til å reparere mulige skader på gjerder og til å fjerne alle unyttede materialer såvel etter bygging som etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Utenfor overenskomsten/skjønnet holdes:
a. Erstatning for ethvert økonomisk tap som følge av mulige skader utenfor beltet og på avling og dyrket mark i anleggstiden og under senere inspeksjoner, reparasjoner, forandring og ombygging.
b. Erstatning for mulig skade eller ulempe ved forskyvning av beltet eller mastefester eller ved anlegg og bruk av nye veger og broer.
Erstatning blir eventuelt å fastsette ved overenskomst eller ved senere skjønn.

9. Hvis forstyrrelser oppstår ved radio, fjernsyn eller private telefonanlegg, skal HrE undersøke om forstyrrelsene skriver seg fra sitt anlegg. Hvis dette er tilfelle, skal HrE søke forstyrrelsene best mulig avhjulpet. Hvis forstyrrelsene ikke lar seg avhjelpe innen rimelig tid, blir erstatningsspørsmål å avgjøre ved overenskomst eller senere skjønn.

0. HrE gis rett til å råde over grunnen fra 01.04.94. også før skjønn er holdt, etter å ha gitt grunneieren forutgående skriftlig varsel.
Hvis grunneieren skal avskoge og rydde linjen, må dette være avsluttet innen samme frist.
HrE betaler 10% renter av erstatningssummen fra det tidspunkt HrE har rett til å råde over grunnen til betaling skjer.
Hvis erstatningene fastsettes ved skjønn inkluderes rentene i erstatningssummen.

1. Erstatningene utbetales når HrE's rettigheter etter denne overenskomst kan tinglyses som heftelse på vedkommende eiendom og når enten overenskomst om erstatningens størrelse er inngått eller eventuelt skjønn er blitt rettskraftig.

2. Overenskomsten kan tinglyses før skjønnet er holdt og gir HrE hjemmel til de i overenskomsten nevnte rettigheter.
Utgiftene ved tinglysningen bæres av HrE.

3. Særlige bestemmelser:

Avtalen gjelder 24 kV trase som følger sørlige del av eiendommen.

4. Alternativ I: For disse rettigheter får grunneieren en erstatning på kr. 500.-
Erstatning etter pkt. 8 ovenfor er ikke medtatt.

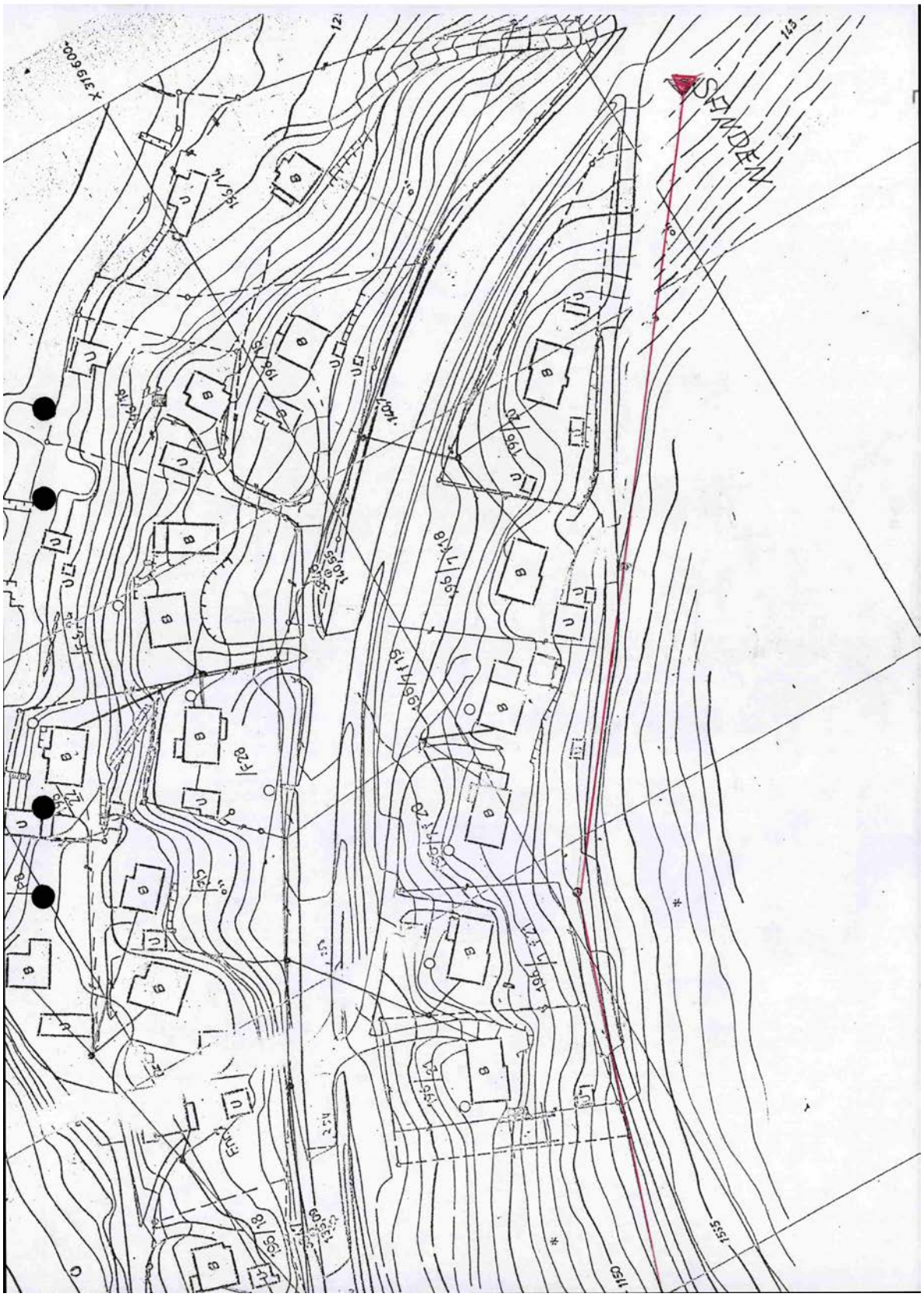
Alternativ II: Grunneierens erstatning for rettighetene fastsettes ved rettslig skjønn etter skjønnslovens regler og etter de prinsipper som gjelder ved ekspropriasjon.

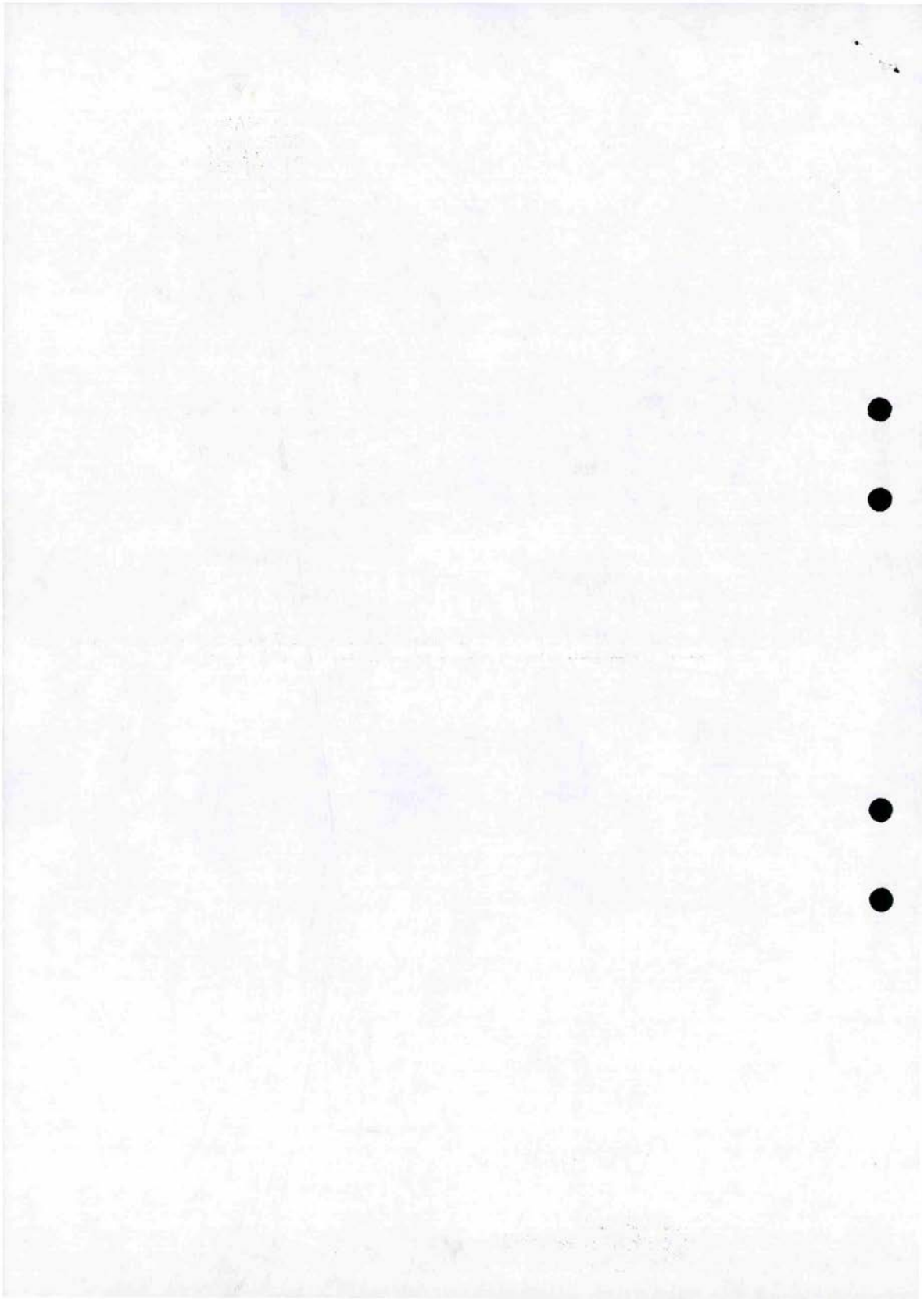
Brudal den 2/5 1994 ..... den ..... 19...

Kjell Gustavsen ..... .....

Grunneier for HrE

Hamar-regionen Energiverk
Ringsaker distriktskontor
2390 Moelv


SKYVEIEN



# MÅLEBREV

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: RINGSAKER

J.nr.: 282/2003

Målebrev nr.: 26/2004

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 196 | 31 | |
| Bruksnavn/adresse | Nesvegen 263 | | |
| Areal ($m^2$) | 1310 | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd.**
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 16.04.2004 |
| Rekvirent | Sigurd Stenseng, Marthe Jevne og Marie Andresen. |
| Bestyrer | Harry Bjørnstad |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.196, bnr.7.<br>Det fradelte arealet er tidligere festetomt nr.20 under gnr.196, bnr.7. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Brumunddal | 19.04.2004 | RINGSAKER KOMMUNE KART OG BYGGESAK Birger A. Olsen | |

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 5993 Tinglyst: 10.05.2004 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
10 MAI 2004
HEDEMARKEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5993

Påtegninger (rettelser o.l.)

Godkjent av Ringsaker planutvalg i sak DEL 094/03.

DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORIGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE 27/4 -2004
Turid Jorde

Vesla/Goonor

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 196 | 31 | |

Representasjonspunkt: X 319607 Y 10214 Z

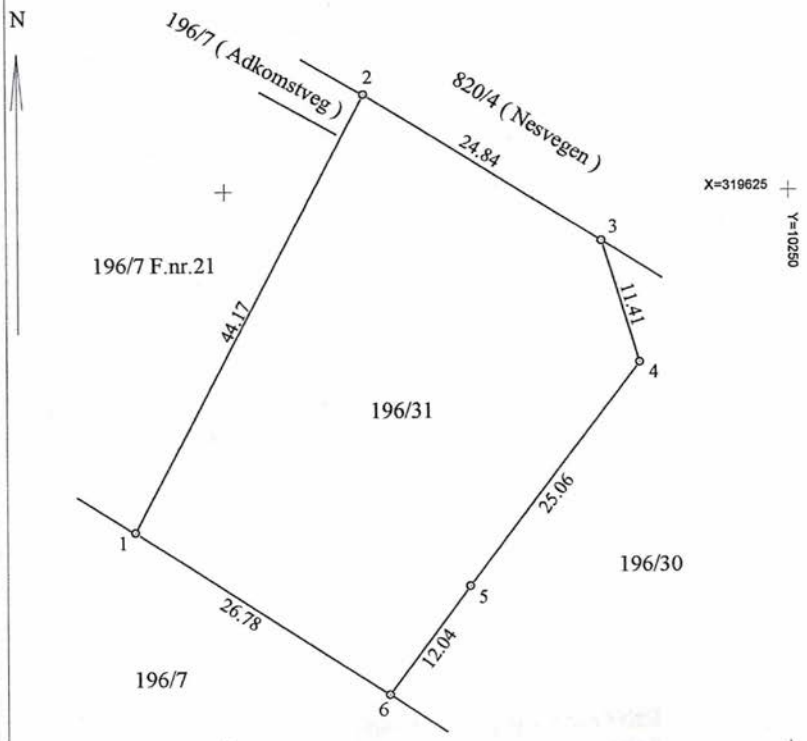
Kartblad: CP067-1-29 | X | Landsnett

Målestokk: 1:500 | Areal: 1310 M²

# MÅLEBREVKART

Jnr: 282/2003

Målebrev nr: 26/2004




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gkj bolt jord | 319594.49 | 10192.00 | 44.17 | |
| 2 | Gkj bolt jord | 319633.69 | 10212.37 | 24.84 | |
| 3 | Gkj bolt jord | 319620.52 | 10233.42 | 11.41 | |
| 4 | Gkj bolt jord | 319609.60 | 10236.77 | 25.06 | |
| 5 | Murhjørne | 319589.62 | 10221.64 | 12.04 | |
| 6 | Rør i jord | 319579.94 | 10214.49 | 26.78 | |

Brumunddal 19.04.2004

Hans Bjørnstad

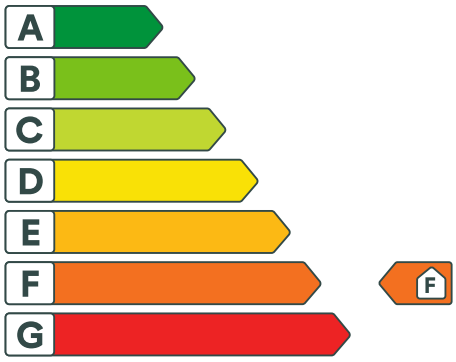
Vesla/Geonor

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**06.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-364939** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**152446144** |
| Gårdsnummer<br>**196** | Bruksnummer<br>**31** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1966** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**157,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**122,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**327,07** |

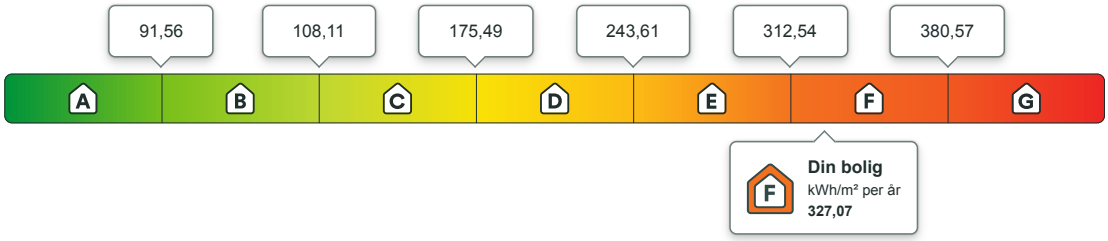
# Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **55 209,95** | **415,38** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

SpareBank 1 ØSTLANDET

# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 600 |
| Seksjonert bolig | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

**Klage**

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# 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.

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**
Nesvegen 263, 2384 BRUMUNDDAL
Gnr 196, bnr 31, , i Ringsaker kommune.
Oppdragsnr. 6019260589

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 6019260589
Sist oppdatert 13.10.2026

Fride-Marlen Kvalvik Skjønsberg
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 986 05 739
E-post: fride.skjonsberg@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet