

Velkommen til

Kirkevegen 85A, 2388 Brumunddal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kirkevegen 85A,
2388 Brumunddal

Brumunddal - Enebolig over to plan m/3 soverom | Peisovn og varmepumpe fra 2025 |Sentrumsnær | Garasje

Velkommen til Kirkevegen 85A!
Frittliggende enebolig over to plan med en praktisk romløsning. Hovedetasjen byr på et romslig kjøkken med spiseplass, samt en stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Boligen har soverom fordelt over to etasjer, og i underetasjen finnes det praktiske lagerrom med gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen ligger fint til i Brumunddal med kort vei til Fagerlund skole, lokale idrettsanlegg og flotte turmuligheter.

Høydepunkter:
- Luft-til-luft varmepumpe installert i 2025
- Peisovn i stuen for lun oppvarming
- Eiet tomt på 594,3 m²
- Buttekvern barnehage 200 meter fra boligen
- Gangavstand til Brumunddal stasjon

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!



Trond Sandnes
eiendomsmegler
Tlf: 905 47 446
E-post: trond.sandnes@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000
Omkostninger	kr	98 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 998 590

BRA Total/BRA-i	190/146 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1992
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Kirkevegen 85A, 2388 BRUMUNDDAL

Registerbetegnelse
Gnr. 688, bnr. 167, 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 og solrik beliggenhet i et veletablert boligstrøk på Bekkevold i Brumunddal. Området består i hovedsak av eneboliger og rolige villaveier, med gode solforhold på tomten og utearealer orientert mot sørvest. Her bor du med kort vei til fots til det meste familien trenger i hverdagen, samtidig som du har kort avstand med bil ned til sentrumskjernen.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt. Buttekvern barnehage ligger kun en kort spasertur unna boligen, og det er flere barnehager samt skoler på alle trinn i nærområdet, deriblant Fagerlund skole, Mørkved skole og Brumunddal ungdomsskole. Dagligvarehandelen gjøres enkelt med både Coop Extra og Kiwi en kort gåtur fra boligen, mens Brumunddal sentrum byr på kjøpesenteret Mølla, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud.

Fritidstilbudet i området er allsidig gjennom hele året. Nede ved vannkanten finner du Mjøsparken med badestrand, lekeplasser, pumptrack og turstier langs Mjøspromenaden. Sveum Idrettspark ligger i gangavstand med fotballbaner og idrettsanlegg, og langs Brumunda kan du følge Elvestien på naturskjønne turer. Vinterstid byr Ringsaker på et omfattende skiløypenett med flotte spor ved Veldre Sag og videre innover Hedmarksvidda.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass i gangavstand i Mørkvedvegen. Fra Brumunddal stasjon, som nås på noen få minutter med bil eller en sykkeltur, går det jevnlige togavganger mot Hamar, Oslo og Lillehammer, med reisetid til Oslo lufthavn Gardermoen på 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: 146 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 190 m²
TBA: 73 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 71 m² Vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom og lagerrom.
1. etasje
BRA-i: 75 m² Stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
29 m² Platting/terrasse
1. etasje
44 m² Veranda

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 44 m² Garasje og bod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
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.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Oppmålt bruksareal.

Garasje
Oppmålt bruksareal.

Antall soverom
3

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 01.10.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1992. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag, og det er støpt gulv i underetasje. Støpte kjelleryttervegger; fundamentering under kjellervegger er ikke kjent. De fleste deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler har synlig støpte/murte gulv og vegger. Forstøtningsmurene er av betongstein.

Tak:
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, duk som undertak og kaldtloft. Taktekkingen består av betongtakstein. Helbeslått pipetopp, luftehatt samt lakkerte takrenner og nedløp i stål.

Pipe/Ildsted:
Det er mursteinspipe med peisovn i stue og sotluke/feieluke i underetasje.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre ved stue og soverom. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:
Utvendig terrengtrapp utført i trekonstruksjon, etablert i skrånende terreng. Trappen har trinn av impregnert trevirke og sidevanger/innramming av tre. I nedre del avsluttes trappen med eldre trinn av stein/betongheller.

Balkong/terrasse:
Veranda i trekonstruksjoner ved stue og på baksiden av huset. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, del med delvis lukket uterom ved inngang. Uterom fremstår som enkelt utført uten tett tak.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er i kobber. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran på vaskerom. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og toalettrom. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Tekniske detaljer:
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i 2025.

Garasje:
Frittstående garasje oppført med støpt gulv på grunn og grunnmur/vegger delvis utført i betong. Øvrige vegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Innvendig er deler av veggene kledd med trepanel, mens betongkonstruksjoner er synlige i bod-/lagerdel. Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler av tre. Undertak fremstår som trefiberplater og taket er utvendig tekket med profilerte takplater. Takrenner og nedløp er montert. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner. I tillegg er det sidedør av tre med integrert katteluke. Garasjen fremstår som en enkel, uisolert konstruksjon.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer fra byggeåret. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det er ikke opplyst om utførte el-arbeider siden byggeåret.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Ellers værslitte overflater. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift). 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. Overflatebehandling på rekkverk og veranda er av en type som stenger fukten inne i konstruksjonen når alle 4 sidene er behandlet. Det er også brukt samme overflatebehandling på vegg men da har fukten mulighet til å bli luftet ut på innsiden. 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.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte dører tar i karm. Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører. Justering av dører bør utføres for å sikre fri bevegelse og forhindre økt slitasje på dør og karm. Dører som tar i karm kan over tid føre til skader og redusert funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid. Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen på oversiden 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.

- Bad underetasje | Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet er fra før år 2000. I henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025 vil våtrom fra denne perioden få TG3 på bakgrunn av alder. Tilstandsgraden er dermed i hovedsak aldersbetinget. Våtrommets tettesjikt og fuktsikring er i stor grad skjult i konstruksjonen, og faktisk tilstand og gjenværende funksjon kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. På bakgrunn av alder og usikker gjenværende funksjon må oppgradering/renovering påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert bomlyd under de fleste gulvfliser med løse fliser ved dør. Åpne rørgjennomføringer under vask. Avskaling i enkelte fliser i dusjsonen. Gulvets fall og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er mindre enn dagens krav og det er fare for at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet. Det er tett sokkel rundt dusjhjørne. Det stilles usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning mot kjellerytterveggeg, der membran kan være med å låse inn fuktighet fra kjellerytterveggeg. Må påregne avvik ved eventuell riving av yttervegger. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er registrert bomlyd under de fleste gulvfliser med løse fliser ved dør og løse flisfuger. Åpne rørgjennomføringer under vask. Avskaling i enkelte fliser i dusjsonen. Gulvets fall og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er mindre enn dagens krav og det er fare for at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet. Det er tett sokkel rundt dusjhjørne. Det er ingen synlig membran i sluket.

- Vaskerom underetasje | Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet er fra før år 2000. I henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025 vil våtrom fra denne perioden få TG3 på bakgrunn av alder. Tilstandsgraden er dermed i hovedsak aldersbetinget. 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. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det registreres enkelte utette skjøter på vegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak er eldre enn 13 år. Det registreres enkelte knekte takstein og værslitasje i overflatene. Når undertak 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Knekte takstein bør skiftes ut, og værslitte områder bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader på undertak og takkonstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og redusert levetid på taket.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Avskalinger i overflatene på pipehatt. Pipehatten bør utbedres eller overflatebehandles for å hindre videre avskaling og forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på pipehatten.

- Takkonstruksjon/loft | Loftet ansees som godt luftet med ventil i gavl og åpning over terrasse men enkelte steder ligger isolasjonen lagt ut mot raft. Dette kan skape lokal kondens problematikk i de aktuelle områdene. Loftsluken lukker ikke tilstrekkelig, noe som medfører økt risiko for varmetap. Isolasjonen bør trekkes tilbake fra raftene for å sikre tilstrekkelig lufting og

redusere risikoen for lokal kondensproblematikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen. Loftsluken bør utbedres slik at den lukker tett, for å redusere varmetap og hindre at kald luft og støv fra loftet kommer inn i boligen. Dette vil også bidra til å opprettholde et bedre inneklima og redusere risikoen for fuktskader på loftet.

- Yttervegger | Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert musebånd men det er åpne hjørnekasser som ikke har musetetting. Det bør etableres gnagesikring/ musebånd i åpne hjørnekasser for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for at skadedyr kan komme inn og forårsake skader på isolasjon og bygningsdeler.

- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. 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 registreres en del slitasje på balkongdører. Balkongdør ved stue har manglende låsefunksjon og blir kun låst med kastekrok. Eldre dører med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme. Aldersrelatert slitasje. Det må påregnes redusert levetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting. Tiltak bør gjennomføres for å opprettholde funksjon og begrense varmetap samt forhindre videre skader.

- Terrasser og plattinger på terreng | Terrassen er stedvis etablert med trekonstruksjoner i direkte eller nær kontakt med terreng. Utførelsen medfører økt fuktbelastning og begrensede uttørkingsmuligheter, noe som gir økt risiko for råte og redusert forventet levetid på trekonstruksjonene. Værslitte overflater. Det bør etableres tilstrekkelig lufting og avstand mellom trekonstruksjonene og terreng for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader. Overflater bør vedlikeholdes og eventuelt behandles for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold.

- Overflater - gulv | Enkelte avlsutninger og overganger bærer preg av ufagmessig utførelse. Noe slitasjepreg. Det er registrert ufagmessig utførelse på enkelte avslutninger og overganger, samt noe slitasje. Dette kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig resultat.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert stedvis knirk i gulvene. Dette indikerer bevegelser mellom gulvkonstruksjonens ulike komponenter og vurderes som et avvik fra forventet funksjon. Årsaken ligger normalt i skjulte deler av konstruksjonen og kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser/inngrep. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til knirk i gulvene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller forverring av konstruksjonen over tid.

- Rom under terreng | Det er påvist saltutslag og fuktskjolder på overflater i underetasje/kjeller på åpen mur. Må påregne noe forvitringskader i påforet treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid. Det stilles usikkerhet til konstruksjonsoppbygging rundt badets yttervegger. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og overvåke utviklingen av saltutslag og fuktskjolder, for å unngå videre forvitring og skader på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke konstruksjonsoppbyggingen rundt badets yttervegger nærmere, da usikkerhet her kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter mus på loft, men av ukjent omfang. Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør og 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Lufting av avløpsanlegget er ført gjennom kaldt loft med uisolert avløpsrør. Det er registrert misfarging/avrenningsmerker på røret som kan indikere kondensdannelse eller tidligere fuktpåvirkning. Uisolerte avløps-/lufterør i kald sone er utsatt for kondens og eventuell frost-/isdannelse. Det anbefales nærmere kontroll av røropplegg og skjøter, samt isolering av røret gjennom kald sone.

- Ventilasjon | Anlegg fra byggeåret. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- 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 saltutslag og fuktskjolder i kjellervegg som tyder på at fuktisikring og drenering har begrenset effekt. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av fuktsikring og drenering for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og mulige følgeskader på innvendige overflater.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist enkelte mindre sprekker i betonggulv på lagerrom i underetasje. Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg. Konsekvensen av sprekker i betonggulv kan være økt risiko for fuktinntrenging og videre skader på konstruksjonen. Dersom sprekkene øker i omfang, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger. Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader. Konsekvensen av ikke å undersøke eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift). 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.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Rekkverkshøyder rundt trappehull i 1. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Det mangler samsvarserklæring for varmepumpe montert i 2025. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring ut over arbeid med varmepumpe. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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 frittstående garasje med leddport og elektrisk portåpner. Det er i tillegg parkering på gruset innkjøring på egen tomt.

Standard
Enebolig oppført i 1992 i et etablert boligområde i Brumunddal. Boligen er fordelt over to plan

med en familievennlig planløsning som rommer stue og kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom og tre soverom. Fra stuen og soverommet i 1. etasje er det utgang til en sørvestvendt veranda, og ved inngangspartiet i underetasjen er det etablert en platting på bakkeplan.

Entré:
Adkomsten til boligen skjer via et overbygd inngangsparti og en platting på terreng. Vindfanget leder inn til en sentral gang med trapp opp til 1. etasje og adkomst til etasjens to soverom og våtrom.

Stue:
Stuen i 1. etasje har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og en malt balkongdør i tre fører ut til den sørvestvendte verandaen. Rommet er utstyrt med en mursteinspipe med peisovn samt en luft-til-luft varmepumpe installert i 2025. Arealet gir god plass til både sofagruppe og en romslig spiseplass.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Plass for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert vannstoppesensor i benkeskap under vasken. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og god plass til spisebord ved vinduet.

Toalettrom:
I 1. etasje ligger et separat toalettrom utstyrt med klosett og håndvask. Rommet er tilknyttet boligens mekaniske avtrekksventilasjon via takventil.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i 1. etasje har plass til dobbeltseng og garderobeløsning og har direkte utgang til verandaen.

To soverom i underetasjen:
I underetasjen ligger to soverom med adkomst fra gangen. Begge rommene har vindu mot hagen og plass til seng og garderobeskap.

Bad:
Badet ligger i underetasjen og er fra byggeåret 1992. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og bidé, samt baderomsinnredning med profilerte hvite fronter, heldekkende servant og overspeil med belysning. Badet har fliser på gulv og vegger samt vindu som gir naturlig dagslys inn på rommet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret 1992 og har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og en varmtvannstank på 200 liter. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, betong og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel, belegg og betongvegg.
Himling: Himlingsplater.

Lagring:
Lagerrom i underetasje samt kaldtloft med adkomst via loftsluke. Frittstående garasje på 44 m² med separat bod-/lagerrom, leddport med elektrisk portåpner, sidedør av tre og overbygd lagerrom på siden av garasjen.

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.

Takstmann har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) 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 to plan og består av følgende rom:

Underetasje: Vindfang, to soverom, bad, vaskerom og lagerrom.
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

Boligen har et totalt terrasse- og balkongareal (TBA) på 73 m², bestående av en platting på 29 m² i underetasjen, en veranda på 44 m² i 1. etasje ved stuen samt på baksiden av huset med utgang fra stue og soverom. I tillegg er det oppført frittstående garasje på 44 m² bestående av garasje og bod 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. 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
1992

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Installert luft-til-luft-varmepumpe

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:
- Montert ny ovn og laget nytt hull i mur ved flytting av ovn

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 594.3 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 594,3 m². Tomten har en fin og solrik beliggenhet med utearealer orientert mot sørvest. Terrenget er skrånende, der deler av høydeforskjellene er justert og planert, samt regulert med støttemur av betongstein. Hageanlegget er opparbeidet med plen og variert beplantning. I terrenget er det etablert en utvendig trapp i trekonstruksjon, som i nedre del avsluttes med trinn av stein- eller betongheller. Det er gruset innkjøring og gårdsplass.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 3 900 000,-
Omkostninger Kr 98 590,-
Totalpris inkl. omk. Kr 3 998 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 900 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 97 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 98 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 116 490 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 23 140 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. 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:
- Avløp: kr 7 015
- Eiendomsskatt: kr 4 724
- Feiing: kr 520
- Renovasjon: kr 5 688
- Vann: kr 5 774

Totalt: kr 23 721

Årsprognose for 2026 er kr 27 880.

Det er installert vannmåler på eiendommen (målernummer 44368263). Siste avlesning var 28.11.2025 med en målerstand på 772 m³, og målt forbruk for 2025 var 75 m³. Forskudd for 2026 er stipulert til 82 m³.

Eiendomsskatt
Kr 4 740 pr 2026
Eiendomsskattetaksten er satt til kr 1 693 000, med en sats på 4 promille, vedtatt 01.01.2018.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 015 530 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 062 121 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler. 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 foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.12.1992, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I den midlertidige brukstillatelsen er følgende anmerket: røkvarsler utenfor soverom, nedgraving av el.kabel og bevarende behandling av utv. panel og treverk. Arbeidet måtte være fullført innen 01.05.1993. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell

reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger byggetegninger for eneboligen datert 30.01.1992 som avviker noe med dagens bruk. Det er etablert en balkongdør fra soverom i 1. etasje, der tegningene viser vindu. Fasadeending av bolig er normalt søknadspliktig. Man må legge til grunn at endringen er utført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved for eksempel krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealer er målbare selv om de eventuelt ikke er godkjent til varig opphold.

For frittstående garasje (byggeår 1998) foreligger det rammetillatelse datert 26.06.1998 og igangsettingstillatelse datert 01.07.1998 ifølge matrikkelen, samt fasadetegning datert 15.03.1998. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Tiltaket skal være oppført etter 1. januar 1998, og det er derfor normalt krav om ferdigattest. Megler har ikke opplysninger om årsaken til at ferdigattest ikke foreligger. Manglende ferdigattest kan få betydning ved senere omsetning, finansiering eller overfor bygningsmyndighetene. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom forholdet er av betydning for kjøpet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er reguleringsplan BUTTEKVERN, DEL 1 (plan-ID 2000112910540), ikrafttrådt 29.11.2000. Eiendommen har et delareal på 594 m² regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt FS 1.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2040 (plan-ID 2023004), ikrafttrådt 18.03.2026. I kommuneplanen er 594 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Tidligere vedtatte reguleringsplaner som viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen skal fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med arealbruk, hensynssoner eller kommuneplanbestemmelser, jf. kommuneplanens bestemmelser § 1.2 nr. 1.

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
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

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 Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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.

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.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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 og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe installert i 2025, samt peisovn i stue tilknyttet mursteinspipe.

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

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

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
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (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
Lars Kvalvik
lars.kvalvik@obron.no
468 37 039

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 25.09.2026

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
Boligen selges på vegne av et dødsbo.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Usikker er firmaet siden av fagmøbler i Brumunddal
Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert inn ny ovn og laget nytt hull i mur da ovnen ble flyttet på.

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

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr.

kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Maria Kristine Benstigen

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.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

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.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 01.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 01.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du 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 landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. 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 1,10 % (42 900)
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
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 86 662
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 129 562, 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 Andreas Ellingsen for 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/ansvarlig megler

Trond Sandnes
eiendomsmegler
trond.sandnes@em1ostlandet.no
Tlf: 905 47 446

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.





Velkommen til Kirkevegen 85A! Foto: Andreas Ellingsen for EFKT



Enebolig over to plan med frittstående garasje og stor veranda mot sør-vest.



Boligen har et hyggelig, overbygd inngangsparti med platting på terreng og plass til sittegruppe.



Lys og romslig trappehall med god garderobeplass.



Lys og fin stue med store vindusflater og god plass til spisebord og sofagruppe.



Stuen har en god peisovn montert mot mursteinspipe.



Fra stuen er det utgang til den sørvestvendte verandaen.





Peisovnen er plassert sentralt i rommet og sprer lun varme til både sittegruppe og spiseplass.



Trapp til underetasjen ligger rett bak peisovnen.



Kjøkkenet har en lys innredning og godt med oppbevaringsplass i over- og underskap.



Mørke fliser over benkeplaten gir en fin kontrast til de hvite profilfrontene.



Romslig kjøkkenløsning med god plass til matlaging og felles måltider.



Åpen og luftig romløsning med to åpninger til kjøkkenet.





Spiseplassen ligger lyst til ved vinduene med hyggelig utsyn mot hagen.



Soverom i første etasje med direkte utgang til verandaen.



Toalettrom i første etasje utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servantmøbel.



Underetasjen består av to soverom, bad, vaskerom og bod. Dette soverommet er i dag innredet til stue.



Rommet har fint lysinnslipp fra vinduene og god plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Det andre soverommet i underetasjen er noe mindre og passer godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.



Badet i underetasjen er innredet med dusjhjørne, toalett og bidé.



Baderomsinnredning med profilerte hvite fronter, heldekkende servant og overspeil med belysning.



Badet har fliser på gulv og vegger og vindu som gir naturlig dagslys inn på rommet.



Praktisk vaskerom i underetasjen med opplegg for vaskemaskin, vaskekum og varmtvannstank.



Verandaen i trekonstruksjon vender mot sør-vest og har åpent utsyn over nærområdet.



Overbygd del av verandaen gir en skjermet sitteplass med utsikt mot omgivelsene.



Frittstående garasje fra 1998 med leddport, elektrisk portåpner og lagerrom.



Eiendommen har romslig gruset gårdsplass med god plass til parkering foran garasjen.

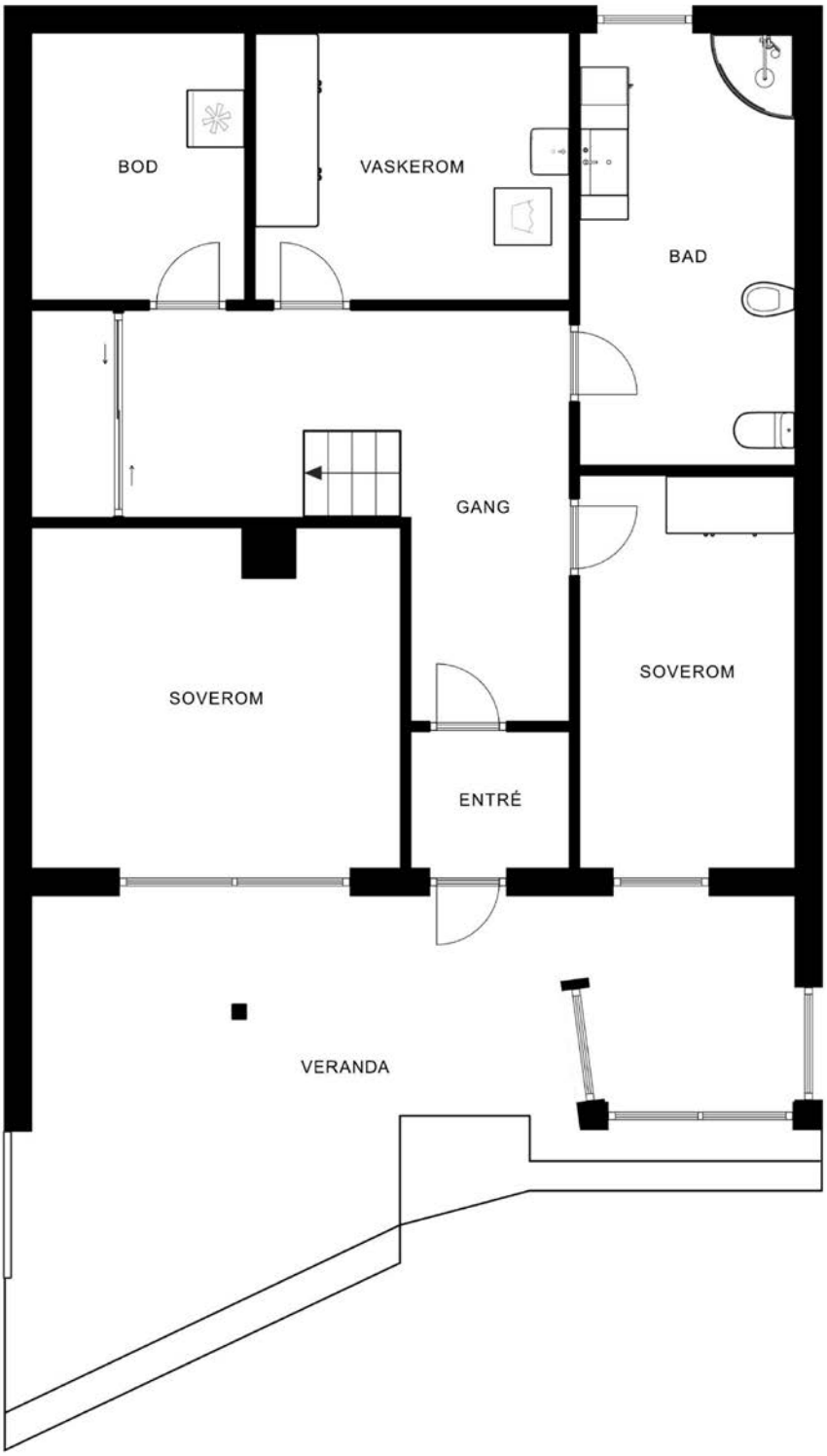
Plantegning 1. etasje



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

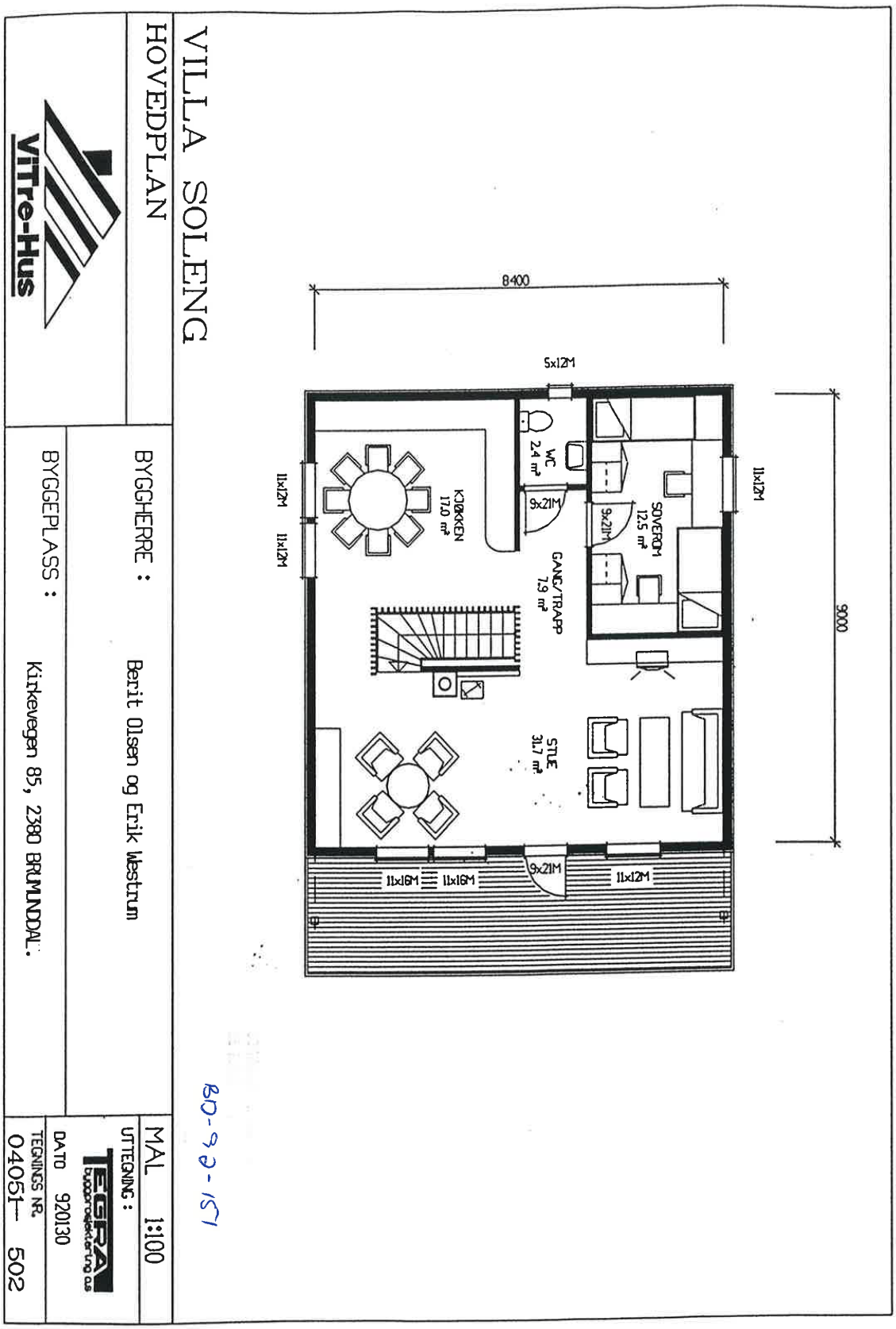
Plantegning underetasje



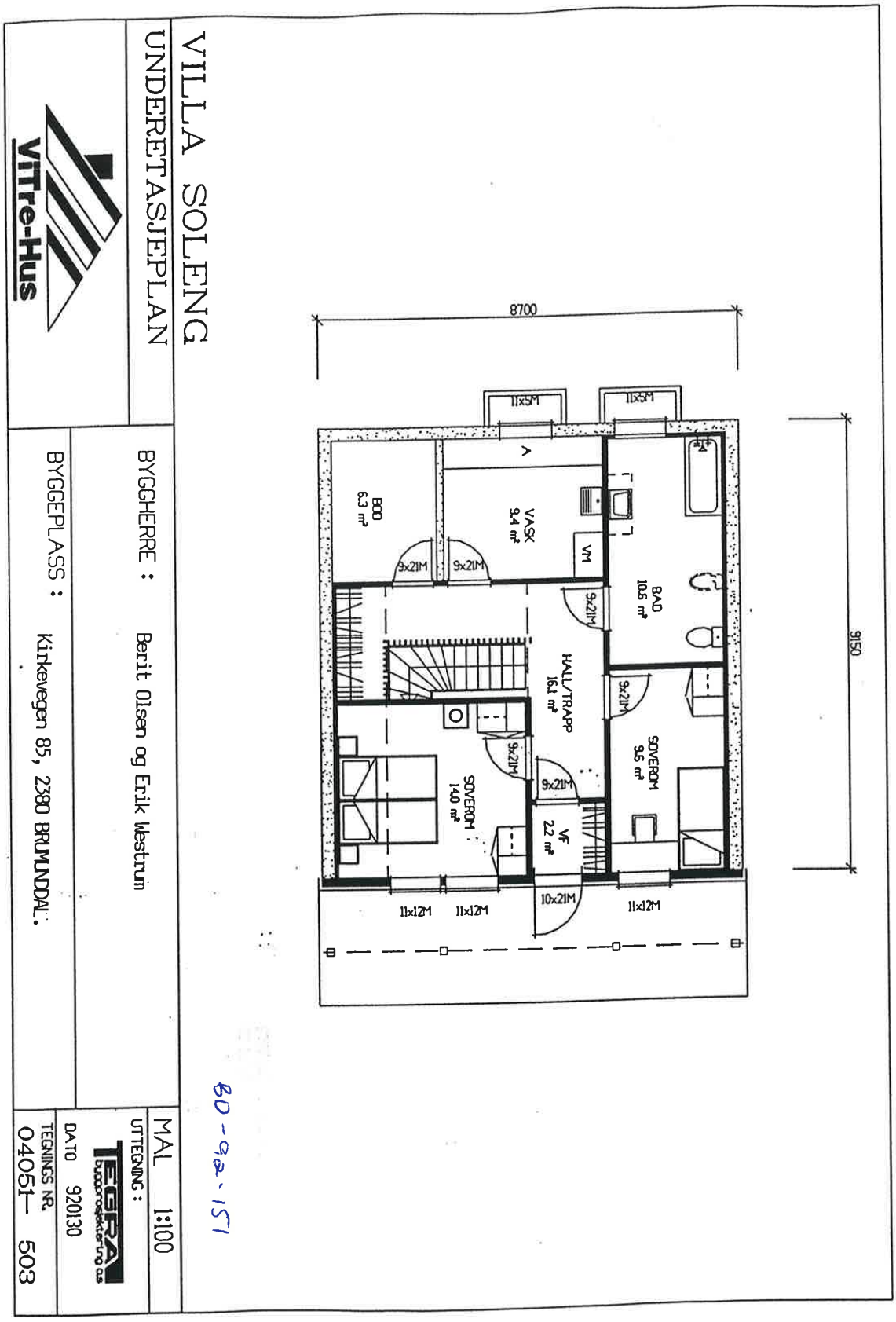
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Byggetegning 1. etasje



Byggetegning underetasje



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

KIRKEVEGEN 85A

Nabolaget Bekkevold/Buttekvern - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Eldre
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Mørkvedvegen Totalt 9 ulike linjer	**6 min** 0.6 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	**17 min** 1.5 km
Oslo Gardermoen	**1 t 3 min**

SKOLER

Fagerlund skole (1-7 kl.) 524 elever, 42 klasser	**20 min** 1.7 km
Mørkved skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	**22 min** 1.9 km
Hempa skole (1-7 kl.) 129 elever, 9 klasser	**5 min** 2.6 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 30 klasser	**20 min** 1.7 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	**20 min** 1.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	**16 min** 13.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Vik Senter Brumunddal	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

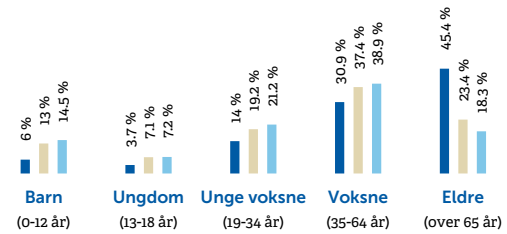
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Buttekvern barnehage (1-5 år) 64 barn	**3 min** 0.2 km
Øverkvern Fus barnehage (0-6 år) 142 barn	**12 min** 0.9 km
Tunet barnehage (0-5 år) 13 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Brumunddal PostNord, søndagsåpent	**6 min** 0.6 km
Kiwi Mørkvedvegen PostNord	**7 min** 0.6 km

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

Nabolagsprofil

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

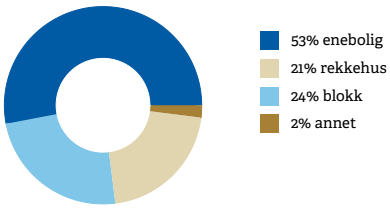
GATEPARKERING

Lett 78/100

SPORT

Sveum Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	**17 min** 1.4 km	
Brumunddal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**20 min** 1.7 km	
NorGym	**6 min**	
Fønix Treningssenter	**15 min**	

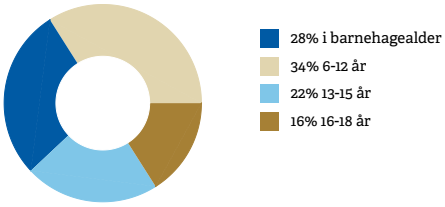
BOLIGMASSE



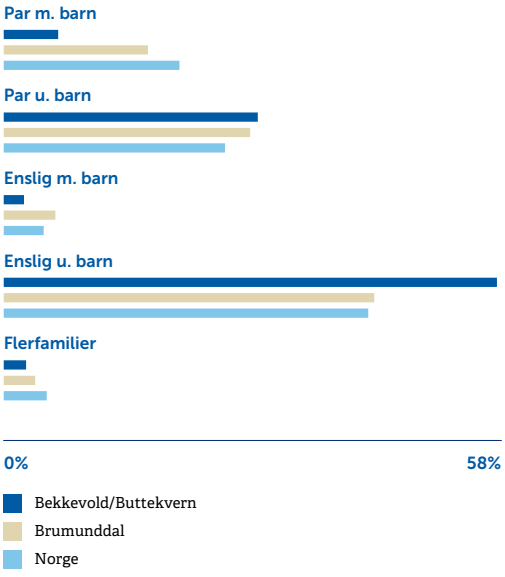
VARER/TJENESTER

Mølla	**11 min**
Apotek 1 Brumunddal	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

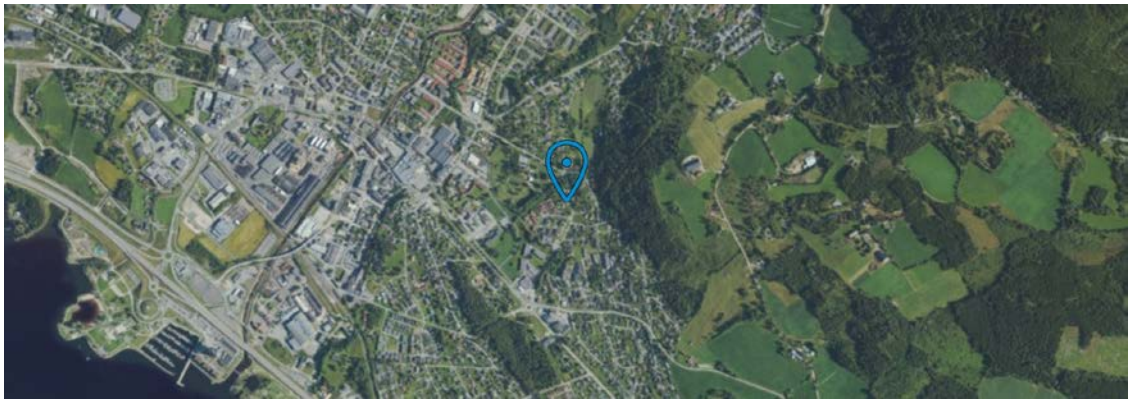


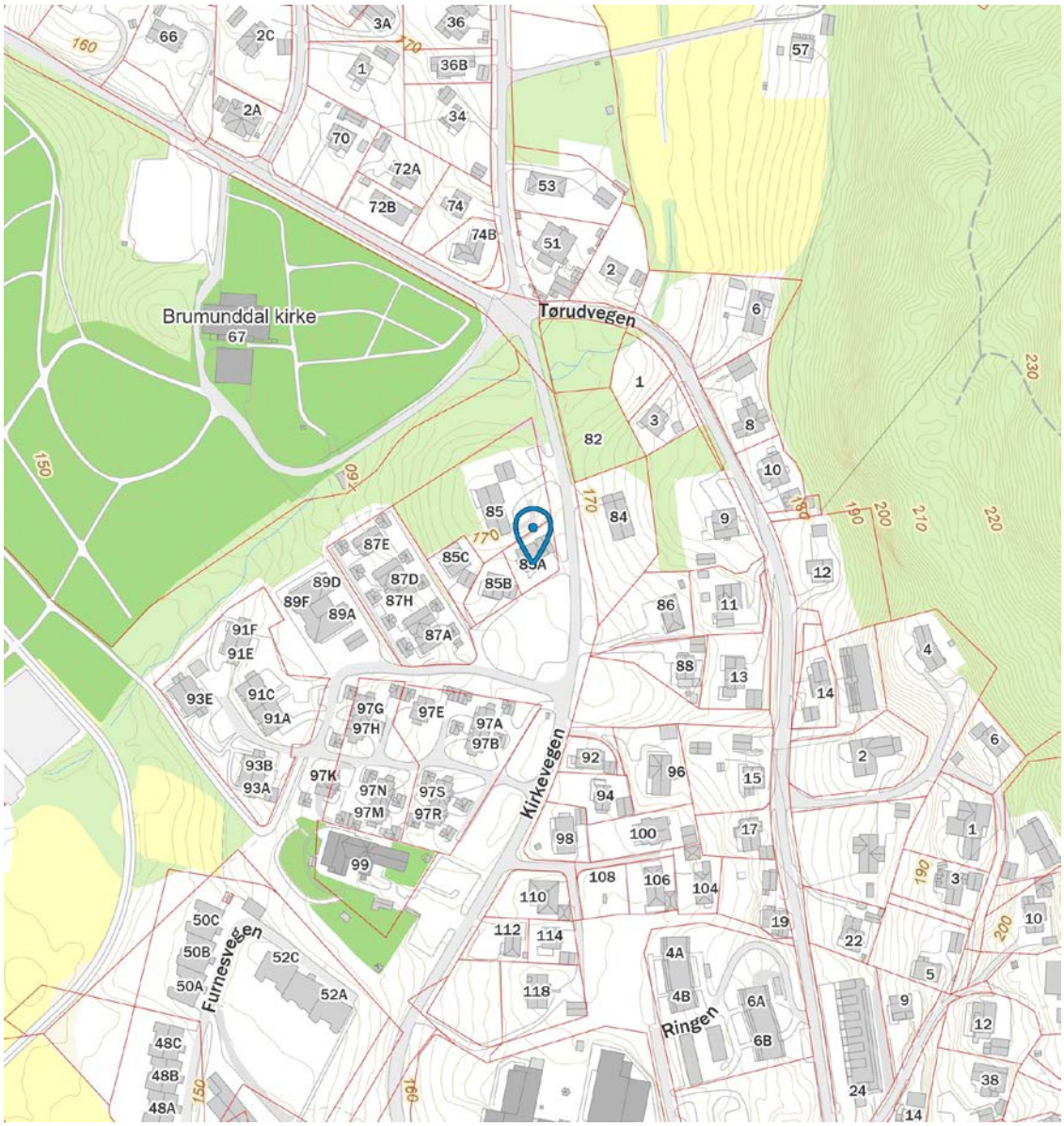
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**37%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**15%**	**4%**

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

Nabolagsprofil





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
Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
RINGSAKER kommune
gnr. 688, bnr. 167

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21169-26502 **Referansenummer:** ZD1995

Autorisert foretak: Obron Øst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Kvalvik

OBRON
Kvalitet i bygg

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.

OBRON ØST AS

Obron.
Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn
med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.
Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik
Uavhengig Takstingeniør
lars.kvalvik@obron.no
468 37 039

Medansvarlig

Jostein Engh

Jostein Engh
Uavhengig Takstingeniør
jostein.engh@obron.no
917 31 273

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
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.

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

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

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taket har betongtakstein, undertak med duk og er besiktiget fra taket.
Helbeslått pipetopp, lakkerte stål takrenner og nedløp, luftehatt.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er duk, og det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre ved stue og soverom.
Veranda i trekonstruksjoner ved stue og på baksiden av huset.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, del med delvis lukket uterom ved inngang.
Uterom fremstår som enkelt utført uten tett tak.
Utvendig terrengtrapp utført i trekonstruksjon, etablert i skrånende terreng. Trappen har trinn av impregnert trevirke og sidevanger/innramming av tre. I nedre del avsluttes trappen med eldre trinn av stein/betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, betong og belegg.
Veggene er med tapet, trepanel, belegg og betongvegg. Himlingen er med himlingsplater.
Overflater vegg og himling fremstår med normal slitasjegrad med tanke på alder.
Etasjeskillet er et trebjelkelag. Støpt gulv i underetasje. Det er foretatt målinger for høydeforskjell uten å påvise unormale forhold.
Radonkartet på https://geo.ngu.no/kart/radon/ viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området.
Det er mursteinspipe med peisovn i stue og sotluke/feieluke i underetasje.
De føeste deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler med synlig støpte/ murte gulv og vegger. Der vegger ligger under terreng er det enten synlig mur, belegg direkte på mur og baderom, der er derfor ikke foretatt hulltaking.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av bygningen med hensyn til tegn på skadedyr, treødeleggende insekter og andre fuktkrevende insekter. Vurderingen er basert på forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Skjulte forhold, konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for kontroll og eventuelle tidligere angrep som ikke lenger er synlige, kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet er fra før år 2000. I henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025 vil våtrom fra denne perioden få TG3 på bakgrunn av alder. Tilstandsgraden er dermed i hovedsak aldersbetinget.
Våtrommets tettesjikt og fuktsikring er i stor grad skjult i konstruksjonen, og faktisk tilstand og gjenværende funksjon kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. På bakgrunn av alder og usikker gjenværende funksjon må oppgradering/renovering påregnes.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6. Hulltaking i ønsket område i dusjsone lar seg ikke gjennomføre på grunn av at dusjsone ligger mot yttervegger.
Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført , men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele
badets konstruksjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet fremstår med normal slitasjegrad med tanke på alder. Det er registrert vannstoppesensor i kjøkkenskrog under vask men selve vannstoppventilen er ikke lokalisert.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med klosett og håndvask.
Takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i kobber. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og toalettrom.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i 2025.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
El-skap med automatsikringer fra byggeåret. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Det er ikke opplyst om utførte el-arbeider siden byggeåret.
Det er foretatt en forenklet visuell kontroll av branntekniske forhold i boligen. Kontrollen omfatter blant annet tilgjengelig røykvarsling, brannslokkingsutstyr, rømningsforhold og åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og er ikke å anse som en fullstendig branntekniske kontroll eller vurdering av bygningens branntekniske prosjektering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet og oppbygning er ikke kjent. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold, grunnundersøkelser eller hvordan grunnen er opparbeidet under bygningen.
Byggegrunnen er en skjult konstruksjon og lar seg normalt ikke kontrollere ved en visuell befaring. Vurderingen begrenses derfor til eventuelle synlige symptomer på bevegelser eller setninger i bygningen og omkringliggende terreng.
Grunnmuren er sikret med grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Det registreres at det er jord og stedlige masser inn til bygget.
Støpte kjellerytterveggger. Fundamentering under kjellervegger er ikke kjent. Fundamenter og konstruksjoner mot grunnen er skjulte og ikke tilgjengelige for kontroll ved en ordinær visuell befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser fundamentenes utførelse,

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Beskrivelse av eiendommen

dimensjonering eller dybde. Vurderingen begrenses derfor til synlige deler av grunnmur og øvrige konstruksjoner over terreng/gulvnivå. Eventuelle skjulte setninger, bevegelser eller andre forhold ved fundamenteringen kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser.
Forstøtningsmurene er av betongstein.
Terrenget rundt bygningen består av naturlige og/eller opparbeidede arealer med vegetasjon, plen og stedlige masser. Overflatefall og terrengutforming er vurdert visuelt med tanke på avrenning av overflatevann og påvirkning på bygningen. Eventuelle skjulte forhold under terreng er ikke vurdert.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og forventet levetid, samt eventuelle tilgjengelige opplysninger om utførelse og utskiftninger. Skjulte feil, lekkasjer eller skader på ledningsnettet kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ikke ferdigattest.

Garasje

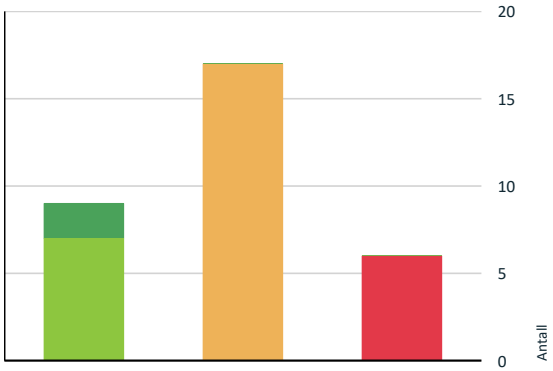
- Det foreligger ikke tegninger

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Sammendrag av boligens tilstand

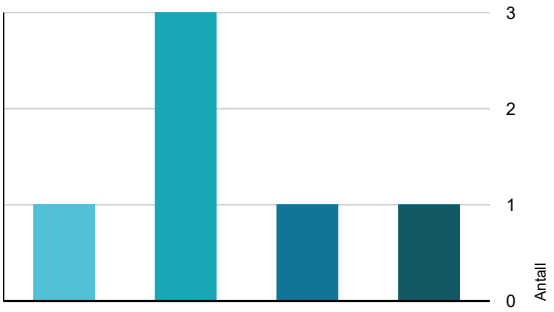
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er enkelt utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Ellers værslitte overflater.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte dører tar i karm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen på oversiden og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert bomlyd under de fleste gulvfliser med løse fliser ved dør. Åpne rørgjennomføringer under vask. Avskaling i enkelte fliser i dusjsonen.
Gulvets fall og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er mindre enn dagens krav og det er fare for at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet. Det er tett sokkel rundt dusjhjørne.
Det stilles usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning mot kjellerytttervegger, der membran kan være med å låse inn fuktighet fra kjellerytttervegger.
Må påregne avvik ved eventuell riving av yttervegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak er eldre enn 13 år.
Det registreres enkelte knekte takstein og værslitasje i overflatene.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Avskalinger i overflatene på pipehatt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Loftet ansees som godt luftet med ventil i gavl og åpning over terrasse men enkelte steder ligger isolasjonen lagt ut mot raft. Dette kan skape lokal kondens problematikk i de aktuelle områdene.
Loftsluken lukker ikke tilstrekkelig, noe som medfører økt risiko for varmetap.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Det er registrert musebånd men det er åpne hjørnekasser som ikke har musetetting.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det registreres en del slitasje på balkongdører. Balkongdør ved stue har manglende låsefunksjon og blir kun låst med kastekrok. Eldre dører med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Terrassen er stedvis etablert med trekonstruksjoner i direkte eller nær kontakt med terreng. Utførelsen medfører økt fuktbelastning og begrensede uttørkingsmuligheter, noe som gir økt risiko for råte og redusert forventet levetid på trekonstruksjonene.
Værslitte overflater.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Enkelte avlsutninger og overganger bærer preg av ufagmessig utførelse. Noe slitasjepreg.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er registrert stedvis knirk i gulvene. Dette indikerer bevegelser mellom gulvkonstruksjonens ulike komponenter og vurderes som et avvik fra forventet funksjon. Årsaken ligger normalt i skjulte deler av konstruksjonen og kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser/inngrep.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist saltutslag og fuktskjolder på overflater i underetasje/kjeller på åpen mur. Må påregne noe forvitringskader i påført treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid. Det stilles usikkerhet til konstruksjonsoppbygging rundt badets yttervegger.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er registrert spor etter mus på loft, men av ukjent omfang.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør og skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Sammendrag av boligens tilstand

Lufting av avløpsanlegget er ført gjennom kaldt loft med uisolert avløpsrør. Det er registrert misfarging/avrenningsmerker på røret som kan indikere kondensdannelse eller tidligere fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Anlegg fra byggeåret. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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 saltutslag og fuktskjolder i kjellervegg som tyder på at fuktisikring og drenering har begrenset effekt.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist enkelte mindre sprekker i betonggulv på lagerrom i underetasje.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift) Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Rekkverkshøyder rundt trappehull i 1.etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler samsvarserklæring for varmepumpe montert i 2025.

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

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard
Normal standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Greit ivaretatt, uten større oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har betongtakstein, undertak med duk og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak er eldre enn 13 år.
- Det registreres enkelte knekte takstein og værslitasje i overflatene.

Konsekvens/tiltak
- Når undertak 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Knekte takstein bør skiftes ut, og værslitte områder bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader på undertak og takkonstruksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og redusert levetid på taket.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

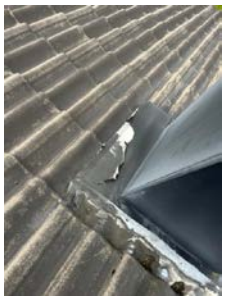
Beskrivelse
Helbeslått pipetopp, lakkerte stål takrenner og nedløp, luftehatt.

Vurdering av avvik:
- Avskalinger i overflatene på pipehatt.

Konsekvens/tiltak
- Pipehatten bør utbedres eller overflatebehandles for å hindre videre avskaling og forringelse.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på pipehatten.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er duk, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

• Loftet ansees som godt luftet med ventil i gavl og åpning over terrasse men enkelte steder ligger isolasjonen lagt ut mot raft. Dette kan skape lokal kondens problematikk i de aktuelle områdene.

• Loftsluken lukker ikke tilstrekkelig, noe som medfører økt risiko for varmetap.

Konsekvens/tiltak

• Isolasjonen bør trekkes tilbake fra raftene for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risikoen for lokal kondensproblematikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen.

• Loftsluken bør utbedres slik at den lukker tett, for å redusere varmetap og hindre at kald luft og støv fra loftet kommer inn i boligen. Dette vil også bidra til å opprettholde et bedre inneklima og redusere risikoen for fuktskader på loftet.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert musebånd men det er åpne hjørnekasser som ikke har musetetting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres gnagesikring/musebånd i åpne hjørnekasser for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for at skadedyr kan komme inn og forårsake skader på isolasjon og bygningsdeler.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

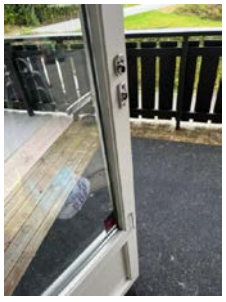
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre ved stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det registreres en del slitasje på balkongdører. Balkongdør ved stue har manglende låsefunksjon og blir kun låst med kastekrok. Eldre dører med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

• Aldersrelatert slitasje. Det må påregnes redusert levetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting.
Tiltak bør gjennomføres for å opprettholde funksjon og begrense varmetap samt forhindre videre skader.



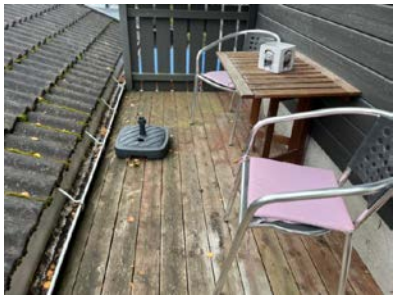


Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjoner ved stue og på baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Ellers værslitte overflater.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift)

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.

• Overflatebehandling på rekkverk og veranda er av en type som stenger fukten inne i konstruksjonen når alle 4 sidene er behandlet. Det er også brukt samme overflatebehandling på vegg men da har fukten mulighet til å bli luftet ut på innsiden.

• 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: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, del med delvis lukket uterom ved inngang.
Uterom fremstår som enkelt utført uten tett tak.

Vurdering av avvik:

• Terrassen er stedvis etablert med trekonstruksjoner i direkte eller nær kontakt med terreng. Utførelsen medfører økt fuktbelastning og begrensede uttørkingsmuligheter, noe som gir økt risiko for råte og redusert forventet levetid på trekonstruksjonene. Værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting og avstand mellom trekonstruksjonene og terreng for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader.
Overflater bør vedlikeholdes og eventuelt behandles for å forlenge levetiden på konstruksjonen.
Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig terrengtrapp utført i trekonstruksjon, etablert i skrånende terreng. Trappen har trinn av impregnert trevirke og sidevanger/innramming av tre. I nedre del avsluttes trappen med eldre trinn av stein/betongheller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

• Enkelte avlsutninger og overganger bærer preg av ufagmessig utførelse. Noe slitasjepreg.

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert ufagmessig utførelse på enkelte avslutninger og overganger, samt noe slitasje. Dette kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig resultat.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er med tapet, trepanel, belegg og betongvegg. Himlingen er med himlingsplater.
Overflater vegg og himling fremstår med normal slitasjegrad med tanke på alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er et trebjelkelag. Støpt gulv i underetasje. Det er foretatt målinger for høydeforskjell uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis knirk i gulvene. Dette indikerer bevegelser mellom gulvkonstruksjonens ulike komponenter og vurderes som et avvik fra forventet funksjon. Årsaken ligger normalt i skjulte deler av konstruksjonen og kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser/inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til knirk i gulvene.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller forverring av konstruksjonen over tid.

⚠ Radon

Beskrivelse
Radonkartet på https://geo.ngu.no/kart/radon/ viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området.

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.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe med peisovn i stue og sotluke/feieluke i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
De føeste deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler med synlig støpte/ murte gulv og vegger. Der vegger ligger under terreng er det enten synlig mur, belegg direkte på mur og baderom, der er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist saltutslag og fuktskjolder på overflater i underetasje/kjeller på åpen mur. Må påregne noe forvitringskader i påført treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid. Det stilles usikkerhet til konstruksjonsoppbygging rundt badets yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og overvåke utviklingen av saltutslag og fuktskjolder, for å unngå videre forvitring og skader på konstruksjonen.
Det anbefales å undersøke konstruksjonsoppbyggingen rundt badets yttervegger nærmere, da usikkerhet her kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder rundt trappehull i 1.etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.

• Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

• Justering av dører bør utføres for å sikre fri bevegelse og forhindre økt slitasje på dør og karm.
Dører som tar i karm kan over tid føre til skader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av bygningen med hensyn til tegn på skadedyr, treødeleggende insekter og andre fuktkrevende insekter. Vurderingen er basert på forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte forhold, konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for kontroll og eventuelle tidligere angrep som ikke lenger er synlige, kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter mus på loft, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Funn ved pipe.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet er fra før år 2000. I henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025 vil våtrom fra denne perioden få TG3 på bakgrunn av alder. Tilstandsgraden er dermed i hovedsak aldersbetinget. Våtrommets tettesjikt og fuktsikring er i stor grad skjult i konstruksjonen, og faktisk tilstand og gjenværende funksjon kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. På bakgrunn av alder og usikker gjenværende funksjon må oppgradering/renovering påregnes.

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

• Det er registrert bomlyd under de fleste gulvfliser med løse fliser ved dør. Åpne rørgjennomføringer under vask. Avskaling i enkelte fliser i dusjsonen. Gulvets fall og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er mindre enn dagens krav og det er fare for at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet. Det er tett sokkel rundt dusjhjørne.

• Det stilles usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning mot kjellerytterveggen, der membran kan være med å låse inn fuktighet fra kjellerytterveggen. Må påregne avvik ved eventuell riving av yttervegger.

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.

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

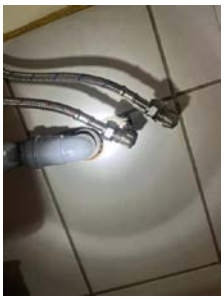
Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Det er registrert bomlyd under de fleste gulvfliser med løse fliser ved dør og løse flisfuger. Åpne rørgjennomføringer under vask. Avskaling i enkelte fliser i dusjsonen. Gulvets fall og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er mindre enn dagens krav og det er fare for at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet. Det er tett sokkel rundt dusjhjørne.
Det er ingen synlig membran i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6. Hulltaking i ønsket område i dusjsone lar seg ikke gjennomføre på grunn av at dusjsone ligger mot yttervegger.
Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført , men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele
badets konstruksjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet er fra før år 2000. I henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025 vil våtrom fra denne perioden få TG3 på bakgrunn av alder. Tilstandsgraden er dermed i hovedsak aldersbetinget.

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.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det registreres enkelte utette skjøter på vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet samme hulltaking for bad og vaskerom, uten å påvise unormale forhold.
Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført , men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele
vaskerommets konstruksjon.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet fremstår med normal slitasjegrad med tanke på alder. Det er registrert vannstoppesensor i kjøkkenskrog under vask men selve vannstoppventilen er ikke lokalisert.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

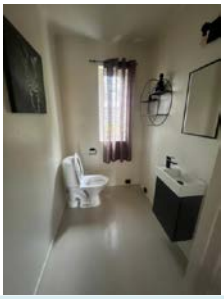
Beskrivelse

Toalettrom med klosett og håndvask.

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i kobber. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør og 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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Lufting av avløpsanlegget er ført gjennom kaldt loft med uisolert avløpsrør. Det er registrert misfarging/avrenningsmerker på røret som kan indikere kondensdannelse eller tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Uisolerte avløps-/lufterør i kald sone er utsatt for kondens og eventuell frost-/isdannelse. Det anbefales nærmere kontroll av røropplegg og skjøter, samt isolering av røret gjennom kald sone.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Anlegg fra byggeåret. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i 2025.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid.

• Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Kostnadsestimat: Under 20 000





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer fra byggeåret. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det er ikke opplyst om utførte el-arbeider siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for varmepumpe montert i 2025.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring ut over arbeid med varmepumpe. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt en forenklet visuell kontroll av branntekniske forhold i boligen. Kontrollen omfatter blant annet tilgjengelig røykvarsling, brannslokkingsutstyr, rømningsforhold og åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og er ikke å anse som en fullstendig brannteknisk kontroll eller vurdering av bygningens branntekniske prosjektering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet og oppbygning er ikke kjent. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold, grunnundersøkelser eller hvordan grunnen er opparbeidet under bygningen. Byggegrunnen er en skjult konstruksjon og lar seg normalt ikke kontrollere ved en visuell befaring. Vurderingen begrenses derfor til eventuelle synlige symptomer på bevegelser eller setninger i bygningen og omkringliggende terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er sikret med grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Det registreres at det er jord og stedlige masser inn til bygget.

Vurdering av avvik:

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

• 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 saltutslag og fuktskjolder i kjellervegg som tyder på at fuktisikring og drenering har begrenset effekt.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av fuktsikring og drenering for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og mulige følgeskader på innvendige overflater.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte kjelleryttervegger. Fundamentering under kjellervegger er ikke kjent. Fundamenter og konstruksjoner mot grunnen er skjulte og ikke tilgjengelige for kontroll ved en ordinær visuell befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser fundamentenes utførelse, dimensjonering eller dybde. Vurderingen begrenses derfor til synlige deler av grunnmur og øvrige konstruksjoner over terreng/gulvnivå. Eventuelle skjulte setninger, bevegelser eller andre forhold ved fundamenteringen kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist enkelte mindre sprekker i betonggulv på lagerrom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg.
Konsekvensen av sprekker i betonggulv kan være økt risiko for fuktinntrenging og videre skader på konstruksjonen.
Dersom sprekkene øker i omfang, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle underliggende problemer.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen består av naturlige og/eller opparbeidede arealer med vegetasjon, plen og stedlige masser. Overflatefall og terrengutforming er vurdert visuelt med tanke på avrenning av overflatevann og påvirkning på bygningen. Eventuelle skjulte forhold under terreng er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen på oversiden 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Beskrivelse

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Tilstandsrapport

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og forventet levetid, samt eventuelle tilgjengelige opplysninger om utførelse og utskiftninger. Skjulte feil, lekkasjer eller skader på ledningsnettet kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader.

Konsekvensen av ikke å undersøke eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. (Tek 17, dagens forskrift)

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder rundt trappehull i 1.etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler samsvarserklæring for varmepumpe montert i 2025.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• 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.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring ut over arbeid med varmepumpe. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

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

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Lagerrom, Stue, Kjøkken, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering
Bolig med praktisk planløsning og arealutnyttelse.
Normal standard på innredninger, overflater og utstyr.
Sentral beliggenhet i attraktivt boligområdet ved Brumunddal sentrum, et område med et normalt fungerende marked.
Noen sammenlignede omsetninger er vist nedenfor.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkevegen 104 ,2388 BRUMUNDDAL 159 m² 1986 3 sov	17-11-2020	3 900 000	**3 900 000**		3 900 000	**24 528**
2	Kirkevegen 85 B ,2388 BRUMUNDDAL 164 m² 1992 4 sov	26-03-2020	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**21 951**
3	Kirkevegen 110 ,2388 BRUMUNDDAL 237 m² 1987 3 sov	16-02-2023	4 390 000	**4 250 000**		4 250 000	**17 932**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer	Kr.		23 720
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**23 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**360 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 560 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 550 000**

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

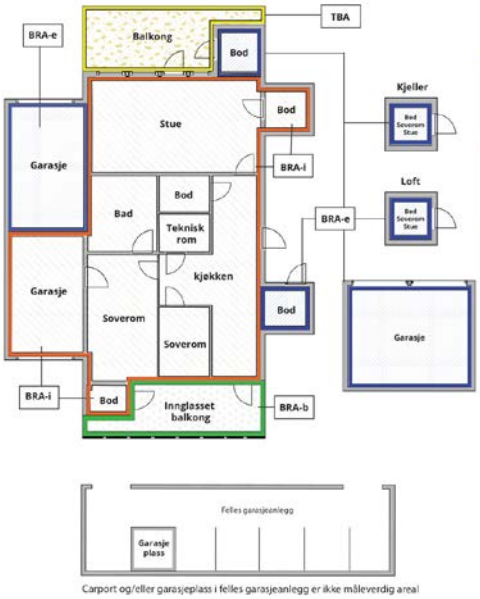
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	71			71	29
1.Etasje	75			75	44
SUM	**146**				**73**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, lagerrom		
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, toalettrom		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert varmepumpe.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Lars Kvalvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	688	167		0	594.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkevegen 85A

Hjemmelshaver
Bjørke May Kristin d.bo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør-vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Skrånende tomt, deler av høydeforskjellene er justert og planert.
Noe av høydeforskjellene er regulert med støttemur.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innkjøring og parkering med grus.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Enkel uisolert garasje

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med støpt gulv på grunn og grunnmur/vegger delvis utført i betong. Øvrige vegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Innvendig er deler av veggene kledd med trepanel, mens betongkonstruksjoner er synlige i bod-/lagerdel.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler av tre. Undertak fremstår som trefiberplater og taket er utvendig tekket med profilerte takplater. Takrenner og nedløp er montert. Det er registrert en del mose-/begroing på taktekkingen.
Garasjen har leddport med elektrisk portåpner. I tillegg er det sidedør av tre med integrert katteluke. Garasjen er innvendig hovedsakelig uinnredet og benyttes til parkering, oppbevaring og lager. Det er etablert et separat bod-/lagerrom. Elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter er synlig montert.
Garasjen fremstår som en enkel, uisolert konstruksjon. Garasjeporten er ikke funksjonstestet, den var delvis lukket ved befaring og det er usikkert om den går helt igjen.
Overbygd lagerrom på siden av garasjen var låst ved befaring og er ikke besiktiget.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kirkevegen 85A , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688 - Bnr 167
3411 RINGSAKER

Obron Øst AS
Kluftvegen 12 A
2656 FOLLEBU

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.



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

Benstigen, Maria Kristine
24.09.2026
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

Marie Kristine Benstigen

Boligen

Kirkevegen 85A
2388 Brumunddal

3411-688/167/0/0

- Boligen ble kjøpt 2026
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Usikker er firmaet siden av fagmøbler i Brumunddal
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert inn ny ovn og laget nytt hull i mur da ovnen ble flyttet på.

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

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



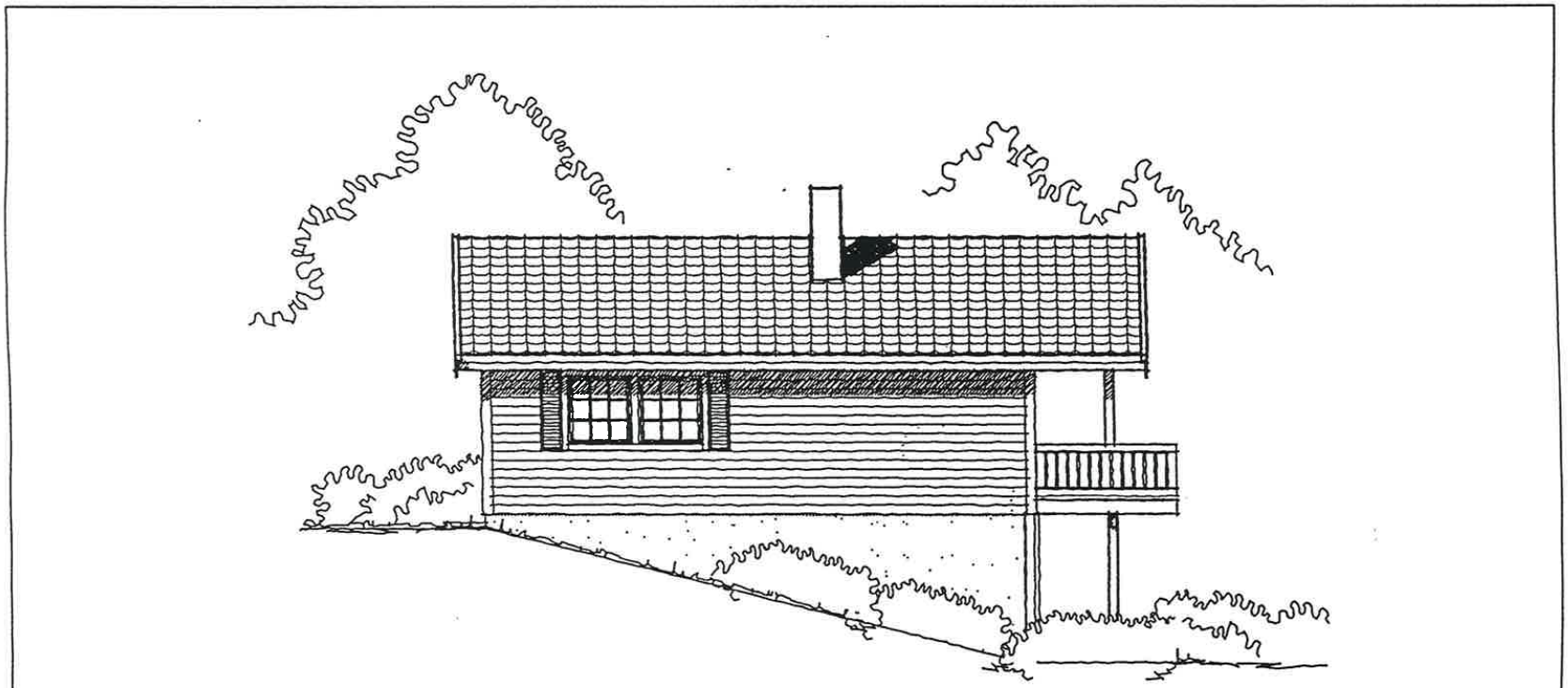
Boligen selges med boligselgerforsikring

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.



BD-92-151

VILLA SOLENG

FASADE 1

ViTre-Hus

BYGGHERRE : Berit Olsen og Erik Westrum

BYGGEPLASS : Kirkevegen 85, 2380 BRUMUNDDAL.

MÅL 1:100

UTTEGNING : TEGRA byggeprosjektering a.s

DATO 920130

TEGNINGS NR. 04051– 504



BD-92-151

VILLA SOLENG

FASADE 2

ViTre-Hus

BYGGHERRE : Berit Olsen og Erik Westrum

BYGGEPLASS : Kirkevegen 85, 2380 BRUMUNDDAL.

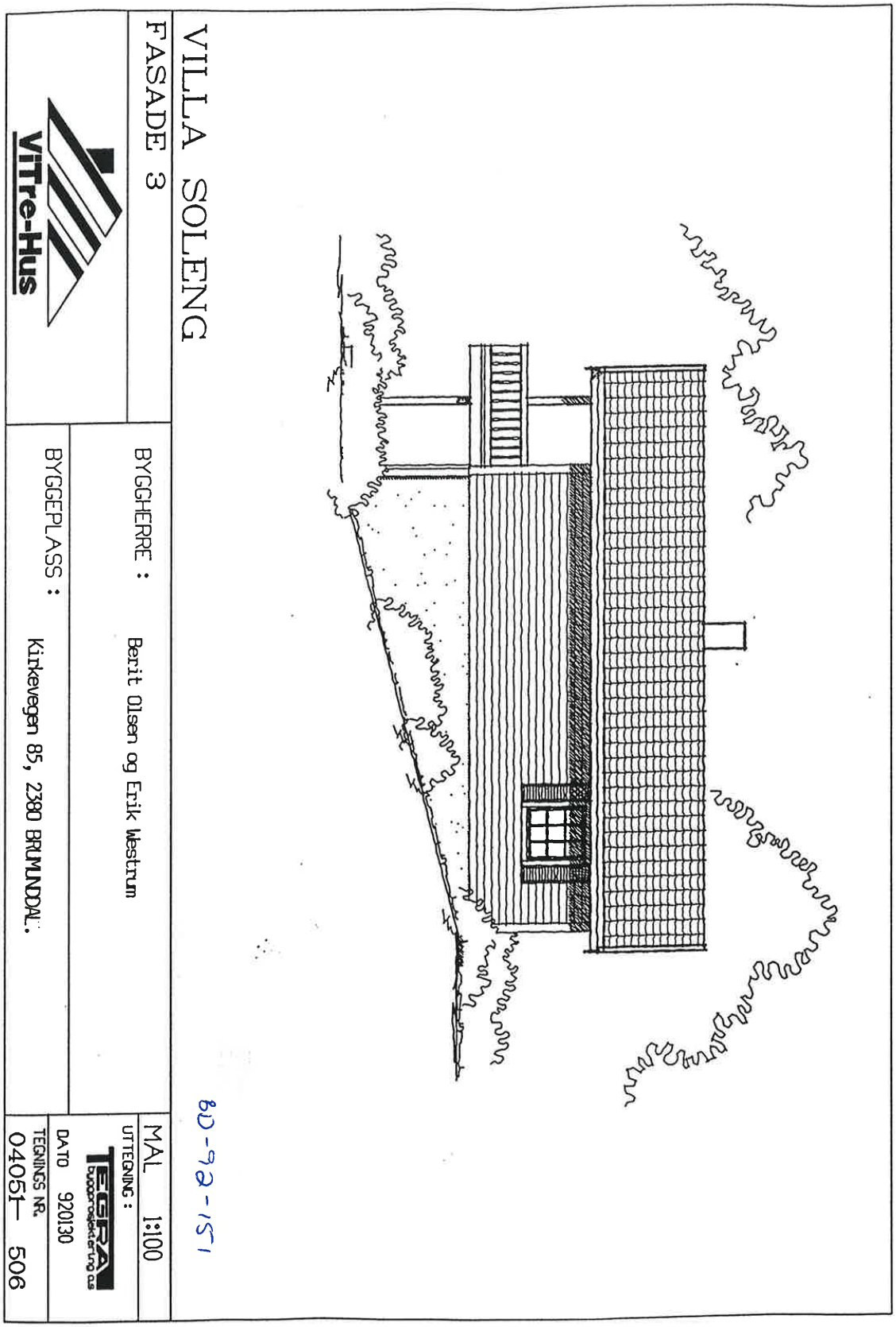
MÅL 1:100

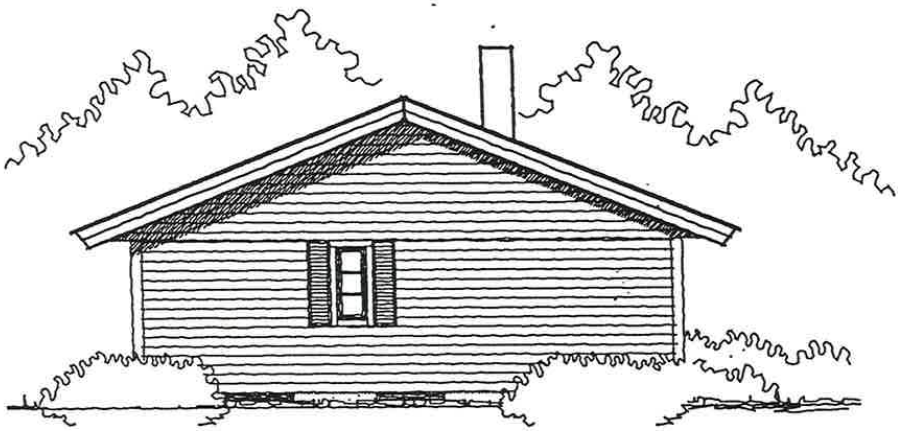
UTTEGNING : TEGRA byggprosjektering a.s

DATO 920130

TEGNINGS NR. 04051— 505

Byggetegninger bolig fasade





BO-92-151

VILLA SOLENG

FASADE 4

ViTre-Hus

BYGGHERRE : Berit Olsen og Erik Westrum

BYGGEPLASS : Kirkevegen 85, 2380 BRUMUNDDAL.

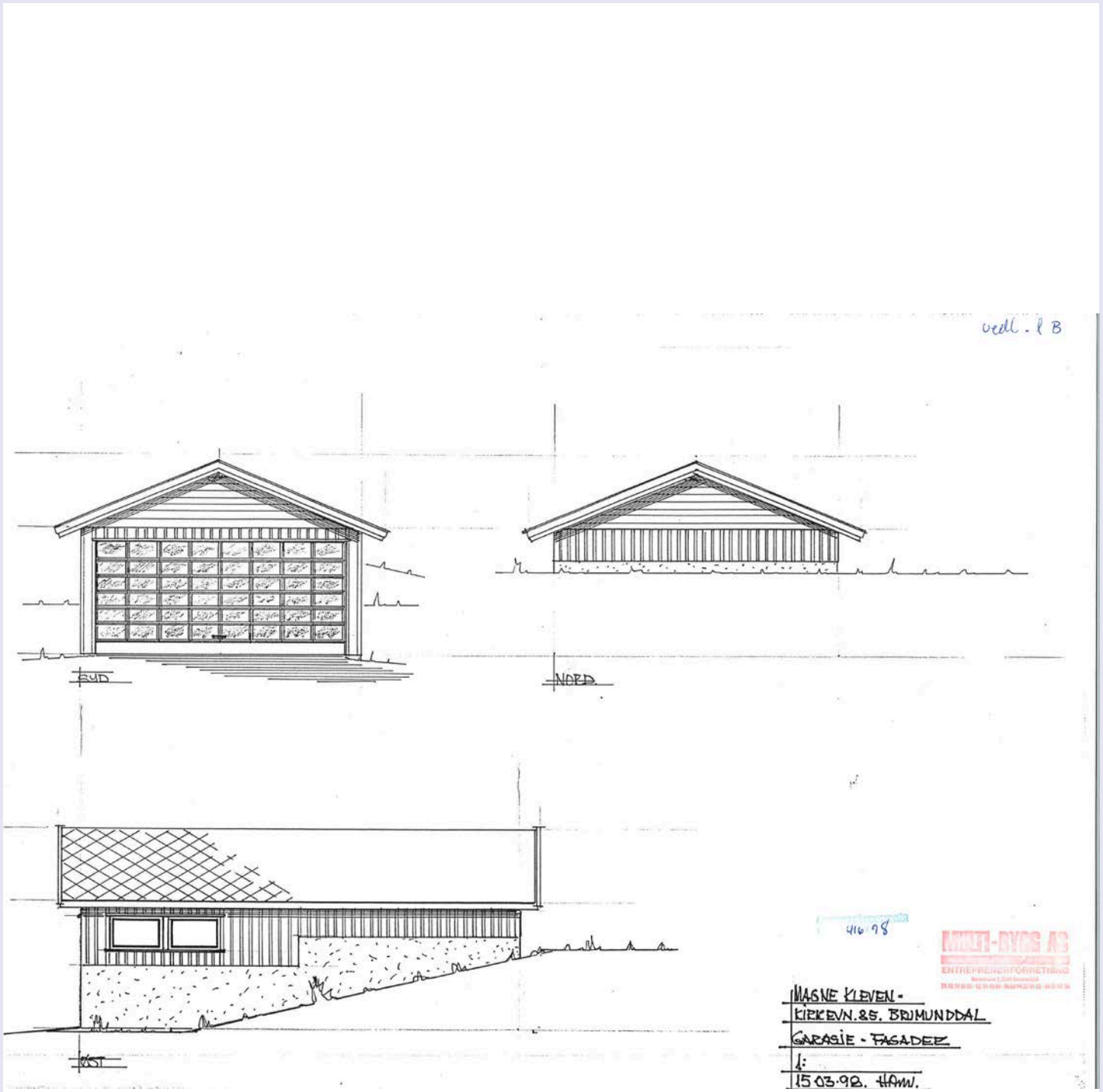
MÅL 1:100

UTTEGNING : TEGRA byggprosjektering a.s

DATO 920130

TEGNINGS NR. 04051— 507

Byggetegninger garasje



Midlertidig brukstillatelse

RINGSAKER KOMMUNE
2380 BRUMUNDDAL

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

Byggherre:	Ansvarshavende:
Erik Westrum-Berit Olsen Kirkevegen 85 A 2380 Brumunddal.	Dag A. Wilberg, 2390 Moelv.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom/byggested:	Skolekrets:	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Kirkevegen 85 A		688	167	

Bygningsnummer: 7195494 Sak nr.: BD-92-151

Søppelstativ utplassert: Nei
Vannmåler montert: Ja

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

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

Avløpsløsning: [X] Offentlig kloakk [ ] Fullt utslipp

[ ] Redusert utslipp + tett tank for wc. [ ] Minirenseanlegg

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

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

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Røkvarsler utenfor soverom.
Nedgraving av el.kabel.
Bevarende behandling av utv. panel og treverk.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.05.93

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato:	Sign./stempel:
Brumunddal	04.12.92	Leif Nordengen

Utskriftsdato: 23.09.2026

Ringsaker kommune
Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	688	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkevegen 85A, 2388 BRUMUNDDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 015,09 kr
Eiendomsskatt	4 723,77 kr
Feiing	520,32 kr
Renovasjon	5 687,52 kr
Vann	5 774,00 kr
Sum	**23 720,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
vann etter måler	25%	37.5 m3	36.92	1/1	0 %	1 384,69 kr	1 384,69 kr
kloakk etter måler	25%	37.5 m3	42.79	1/1	0 %	1 604,52 kr	1 604,54 kr
Tilsyn fyringsanlegg	0%	1 stk	344.00	1/1	0 %	344,00 kr	258,03 kr
Feiing hvert 4.år	0%	1 stk	176.25	1/1	0 %	176,25 kr	132,21 kr
140 ltr. restavfallsdunk	25%	1 stk	5687.50	1/1	0 %	5 687,50 kr	4 265,66 kr
fradrag vann	25%	-23.92 m3	36.92	1/1	0 %	-883,25 kr	-883,13 kr
fradrag kloakk	25%	-23.92 m3	42.79	1/1	0 %	-1 023,47 kr	-1 023,34 kr
Abonnementsgebyr, vann	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 847,99 kr	2 878,89 kr

Informasjon fra kommunen

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift etter måler	15%	37.5 m3	33.97	1/1	0 %	1 273,91 kr	1 273,91 kr
Fradrag vann	15%	-23.92 m3	33.97	1/1	0 %	-812,59 kr	-812,47 kr
Forskudd vann	15%	82 m3	35.03	1/1	0 %	2 872,38 kr	1 951,53 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 795,99 kr	3 586,96 kr
Avløpsavgift etter måler	15%	37.5 m3	39.36	1/1	0 %	1 476,16 kr	1 476,17 kr
Fradrag avløp	15%	-23.92 m3	39.36	1/1	0 %	-941,60 kr	-941,47 kr
Forskudd avløp	15%	82 m3	40.70	1/1	0 %	3 337,28 kr	2 266,98 kr
Eiendomsskatt	0%	1185100 Prom	4.00	1/1	0 %	4 740,00 kr	3 538,77 kr
					Sum	**27 879,76 kr**	**20 957,93 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 23.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	688	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkevegen 85A, 2388 BRUMUNDDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 693 000,00 kr
Skatt	4 740,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2018
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

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.

Utskriftsdato: 23.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	688	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkevegen 85A, 2388 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 594 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000112910540
Navn	BUTTEKVERN, DEL 1
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/932/540.pdf
Delarealer	**Delareal** 594 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** FS 1

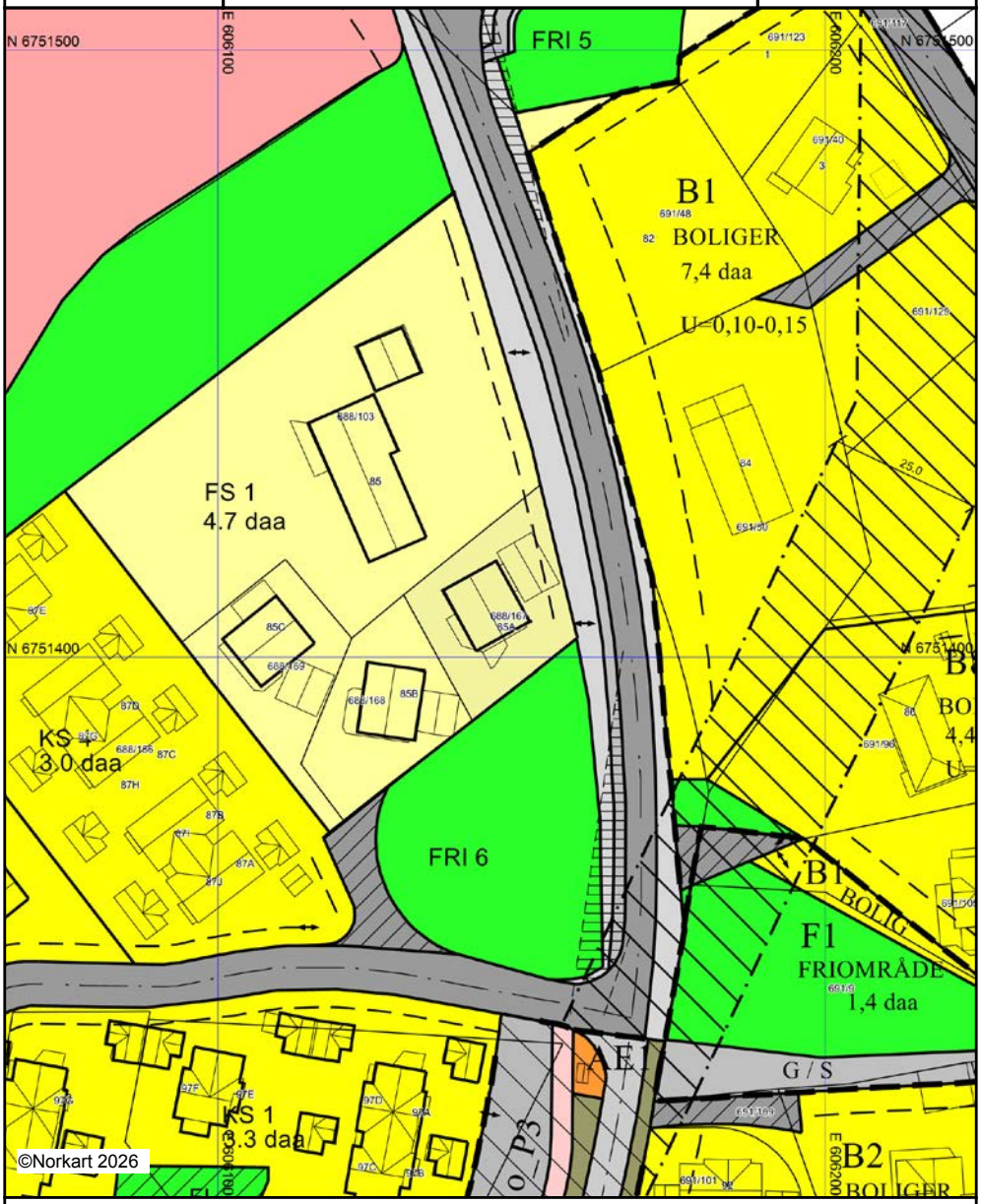
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 688/167
Adresse: Kirkevegen 85A
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.

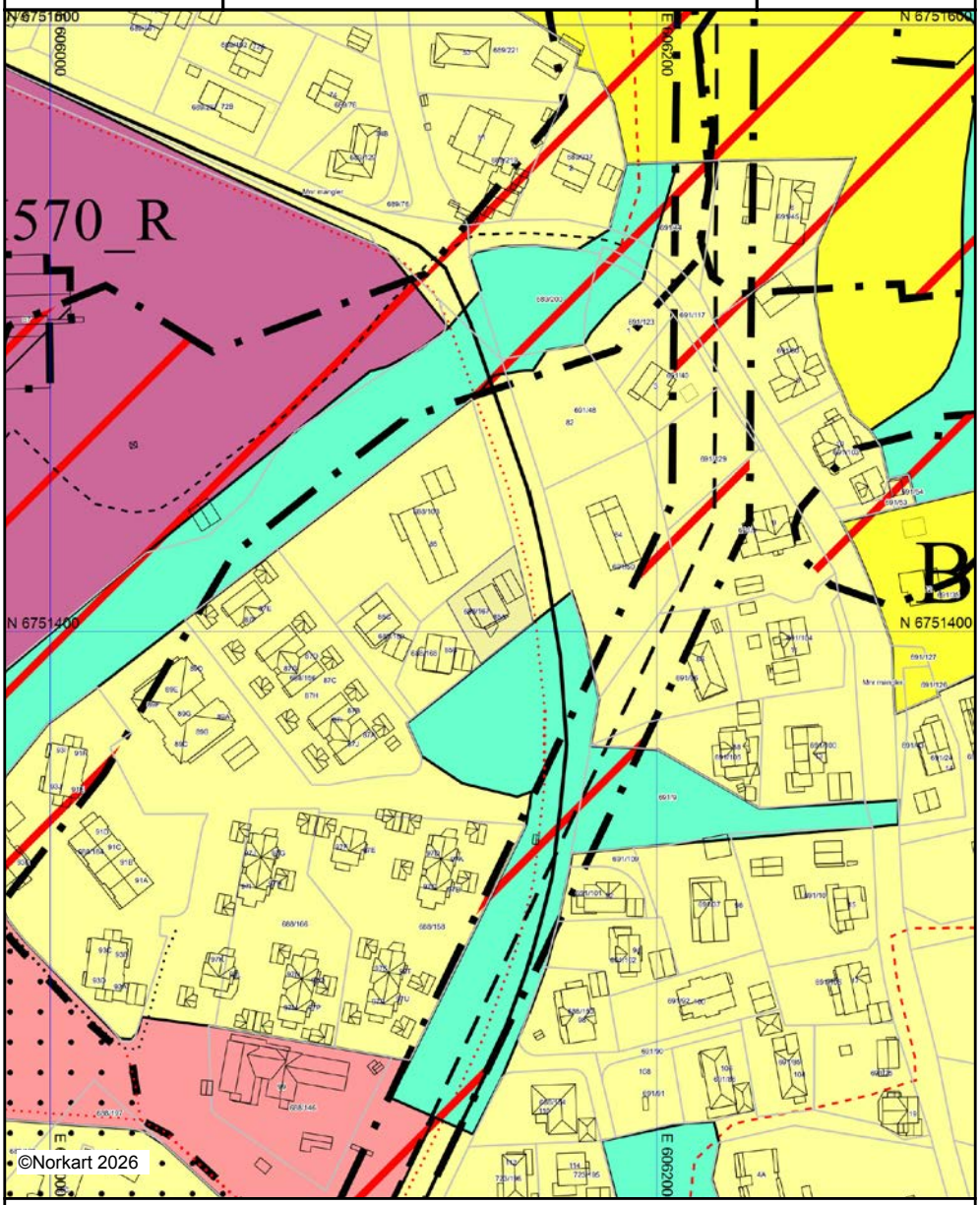
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 688/167
Adresse: Kirkevegen 85A
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

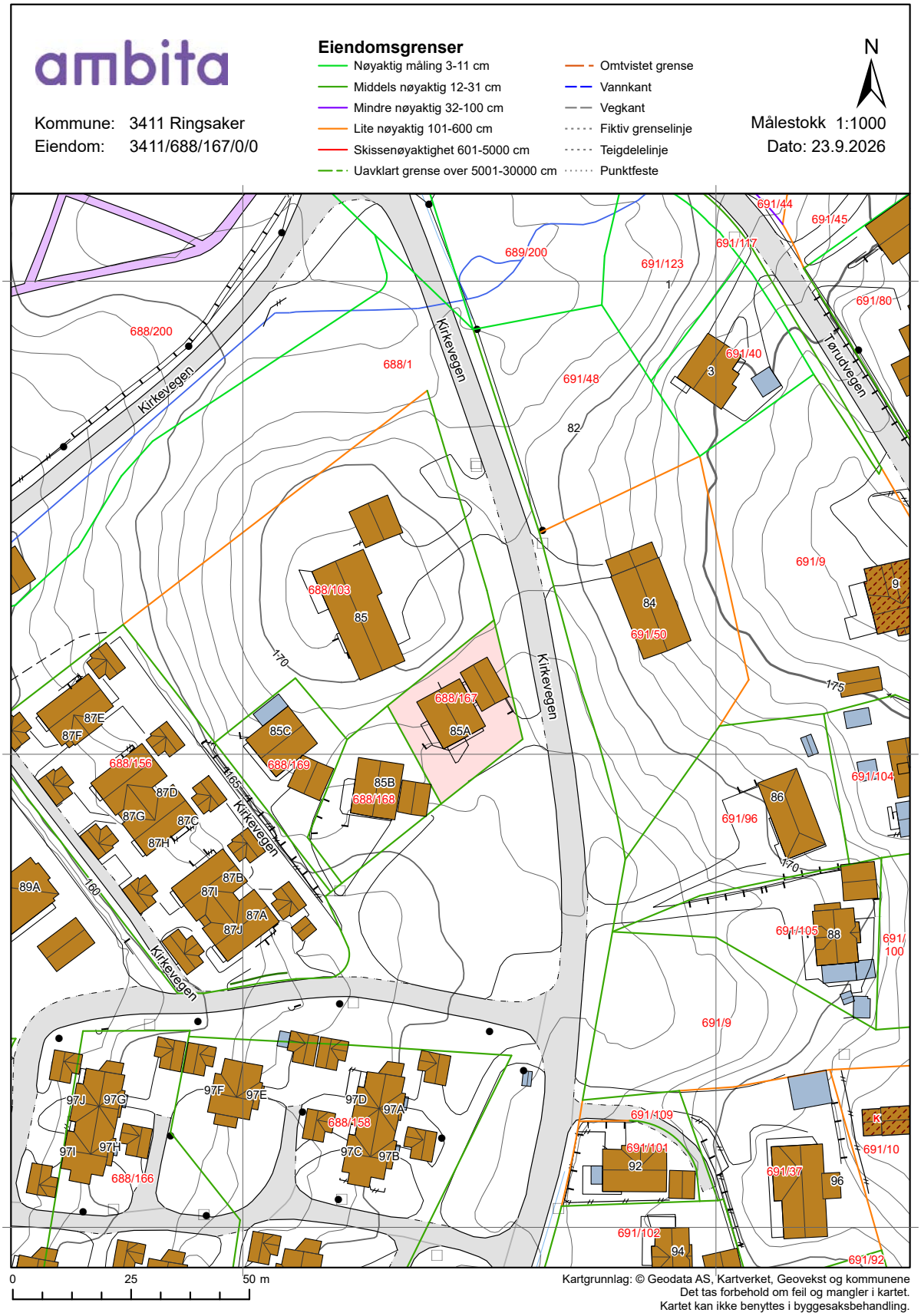


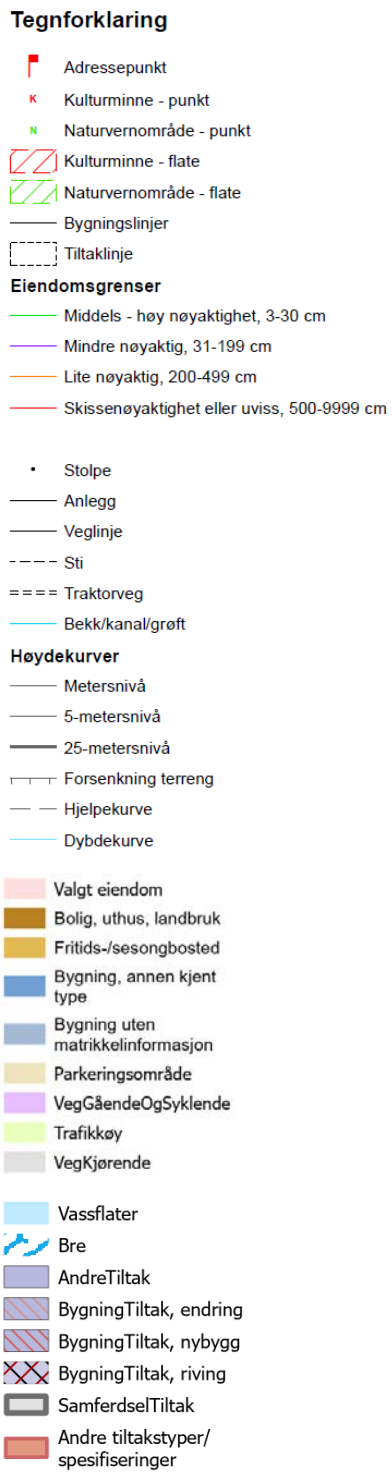
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Informasjon fra kommunen



Informasjon fra kommunen



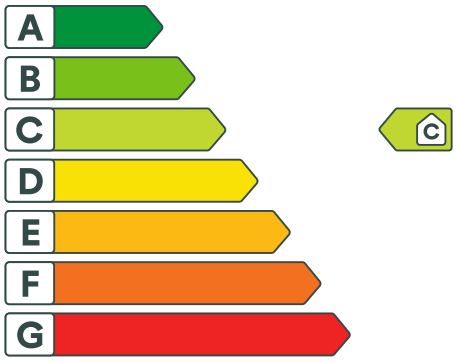

Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

enova

Energiattest



Adresse	
Kirkevegen 85A, 2388 BRUMUNDDAL	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362559**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7195494**
Gårdsnummer **688**	Bruksnummer **167**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
164,00



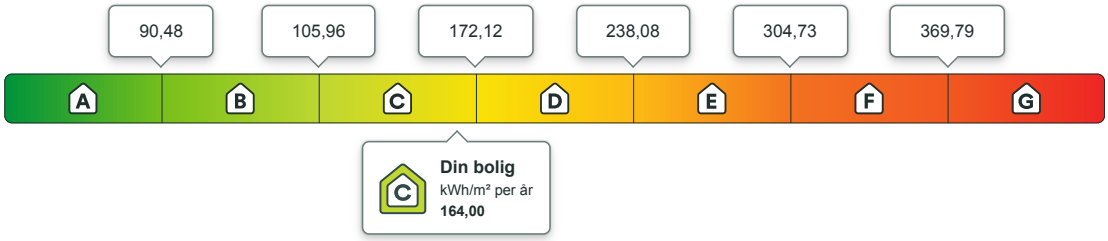
Kirkevegen 85A, 2388 BRUMUNDDAL

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
30 792,46	**197,02**

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



Kirkevegen 85A, 2388 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kirkevegen 85A, 2388 BRUMUNDDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: 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.

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
Kirkevegen 85A, 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 688, bnr 167, , i Ringsaker kommune.
Oppdragsnr. 6011260269

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)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6011260269
Sist oppdatert 28.10.2026

Trond Sandnes
eiendomsmegler

Telefon: 905 47 446
E-post: trond.sandnes@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet