



**aktiv.**

Smedsbergvegen 44B, 2388 BRUMUNDDAL

**Nyere enebolig i rekke. Påkostet standard, flott utsikt og carport. Familievennlig beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Gustavsen

**Mobil** 909 96 313

**E-post** kjetil.gustavsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 166 100,-  
**Selger:** Frank Tore Berntsen  
Lene Berntsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 131/136 kvm  
**Tomtstr.:** 525.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 742, bnr. 153  
**Oppdragsnr.:** 1214250133

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Smedsbergvegen 44B!

Dette er en fint beliggende enebolig i rekke med gode solforhold og flott utsikt. Boligen holder en høy standard med en gjennomtenkt planløsning som passer både barnefamilier og par.

Boligen går over to etasjer og inneholder gang, kjøkken, bad, stue og et soverom. I underetasjen er det to soverom, bad, vaskerom og bod.

Fra et av soverommene er det utgang til en skjermet uteplass.

Eiendommen har asfaltert innkjøring og en carport med stor bod.

Boligen ligger i et rolig og attraktivt boligområde med fine turmuligheter rett utenfor døren. Det er kort vei til bussforbindelser og barneskole.

Merk deg dette:

- Moderne bolig med høy standard
- Gode solforhold og flott utsikt
- Kort vei til skole og barnehage
- Carport

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	59
Budskjema .....	67

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 136 kvm

TBA: 49 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 64 kvm Gang, stue, soverom med walk-in closet, soverom, bod, bad og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Stue/kjøkken, soverom og bad

BRA-e: 5 kvm Bod

### **TBA fordelt på etasje**

Underetasje

31 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kjedet enebolig

Oppmålt bruksareal.

Åpent areal (TBA) er terrasser.

Carport og tilbygget overbygg er et åpent areal og er ikke målverdig.

Carport på 24 m<sup>2</sup>. Takoverbygg på 7 m<sup>2</sup>.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

525.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 525 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et ettertraktet område sør for sentrum, kjent for sitt trygge og barnevennlige nærmiljø. Boligen ligger innerst i en stille vei, uten gjennomgangstrafikk, noe som gir ekstra trygghet for barnefamilier. Her bor du i et solrikt område med flott utsikt og nærhet til vakker natur og fine turområder. Gang- og sykkelsti fører deg trygt til både sentrum og skoler, og det er kort vei til kollektivtransport med hyppige bussavganger.

Et ideelt sted for deg som ønsker en rolig og familievennlig beliggenhet, samtidig som du har sentrum og alle fasiliteter innen rekkevidde.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Obron Øst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er bygget i 2020. Grunnmuren er en støpt thermomur, bestående av isolerte grunnmurskassetter fylt med betong. Grunnmursplasten er synlig over terrenget. Gulvet i underetasjen er støpt, men betonggulvet er ikke synlig innvendig. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et flatt tak bygget av tre, utformet som en kompakt, lukket og kledd konstruksjon. Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag.

Carport og bod er oppført i bindingsverk med utvendig panel. Taket er en trekonstruksjon tekket med PVC-duk. Boden er ikke kledd innvendig.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 07.10.2025, utført av Obron Øst AS ved Jostein Engh.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og høyde. Det er for høyt opp fra trapp til underkanten av badeveggen bak dusjen. Mye rør og ledninger der veggene er tilgjengelige ellers. Nyere bad med lang normal restlevetid.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, det skal bygges hus på nabotomt Smedsbergvegen 46.

Tilleggskommentar:

Nei, en god bolig å bo i.

### **Innhold**

Eiendommen inneholder:

Underetasje: Stue og gang, soverom med walk-in closet, soverom, bod og bad og vaskerom

1. Etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad

Carport og utvendig bod.

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje: Kjøkkeninnredning med øy, glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er utstyrt med Silgranitt oppvaskkum og intergrert platetopp med

ventilator. Hvitevarer er integrerte. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad og vaskerom underetasje: Flislagt bad og vaskerom med himlingsplater i taket og elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, innredning med vaskekum på vaskerommet, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje: Flislagt bad med malt tak og elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er rør i vegg for tiltenkt opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg på bod.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

### **Innbo og løsøre**

Lampene i stua og garderobeskapet på barnerommet i 1. etasje følger ikke med.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2024: Montert varmepumpe!

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

### **Parkering**

I carport eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige., polisenummer 94064615

### **Diverse**

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

- Help forsikring

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

## Energi

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp via vedovn og varmepumpe. Varme i gulvet på badene og i gang.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

### Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

176 100 (Omkostninger totalt)

193 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 185 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 28 093 for år 2024

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 9 172,-.

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

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

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

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

Eiendomsskatt: Kr 5460,-.

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 460 for år 2024

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 105 855 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 423 421 for år 2023

### **Andre utgifter**

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

vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 742, bruksnummer 153 i Ringsaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 2066-1/11, tinglyst den 15.08.1951. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.

Bestemmelse om vannledning. Med flere bestemmelser.

- Dagboknr. 3295-1/11, tinglyst den 05.08.1966. Gjelder best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

- Dagboknr. 3552-1/11, tinglyst den 02.08.1967. Gjelder best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for to eneboliger i kjede gnr. 742 bnr. 153 og 154 i 03.07.2018. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- Utomhusarbeider.

Arbeidet må utføres innen: 31.08.2020.

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tørudhagan-Mørkvedjordet, fra 10.05.1976. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei. Boligen grenser mot boliger og vei. Det skal bygges bolig på nabotomten Smedsbergvegen 46.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,00 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 900,-), e-signerings/ e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

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

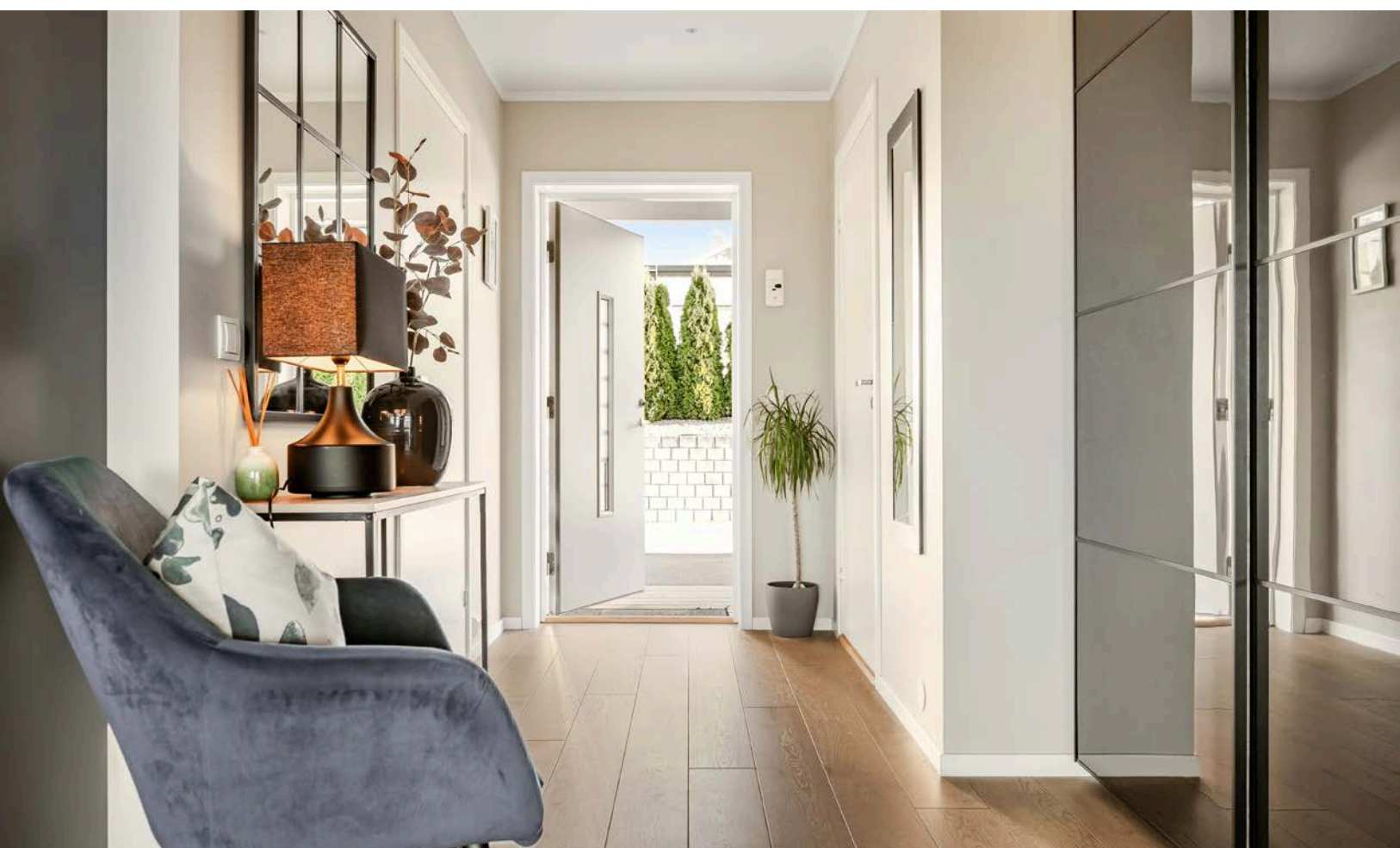
### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

26.03.2026

















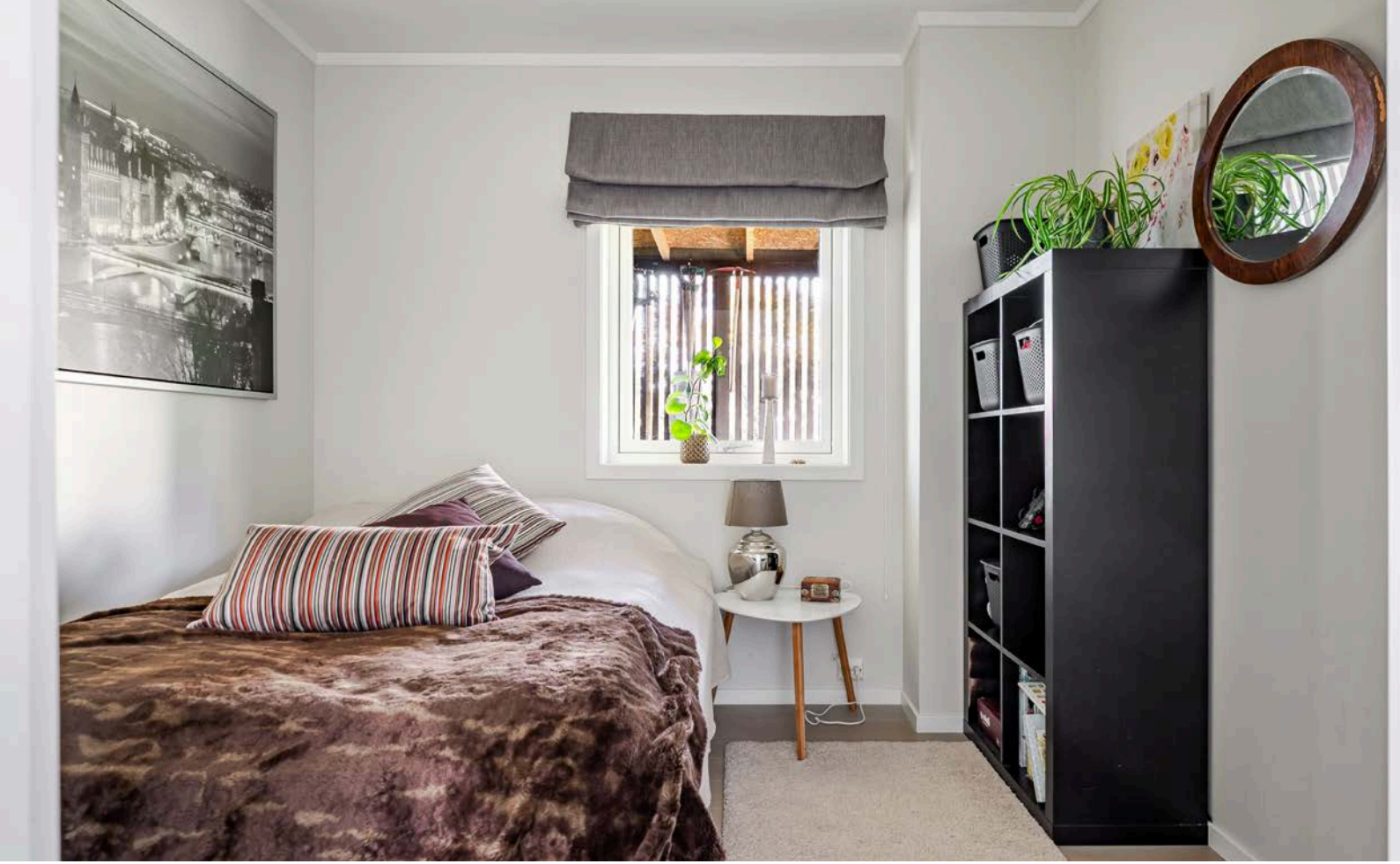


















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Kjedet enebolig  
 Smedsbergvegen 44 B, 2388 BRUMUNDDAL  
 RINGSAKER kommune  
 # gnr. 742, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 12043-25145

Referansenummer: GP9400

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjedet enebolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå. Helbeslått pipebeslag og gesimsbeslag. Lakkerte takrenne og nedløp for tak over inngang og carport. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Flat tak, tretakkonstruksjoner. Kompakt konstruksjon/ lukket og kledd konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med isolerglass. Heve og skyvedør til terrassen. Balkong i 1.etg i trekonstruksjoner. Glass og ståltrekkverk. Balkong med takoverbygg. Terrasseplattning direkte på terreng utenfor underetasjen, del under overliggende balkong.

Treplattning under takoverbygg.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg på bod. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Støpt gulv i underetasjen, betonggulv er ikke synlig innvendig. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. dokumentasjon foreligger via midlertidig brukstillatelse. Boligen har isolert stålpipeline. Peisovn i stue. Vegger og gulv er kledde. Hulltaking foretatt inni Thermomur elementet, gjennom isopor kassetten. Ingen registrerte avvik, kun registrerte normale forhold. Betong i denne type thermomur vil aldri tørke helt opp. Hulltaking er foretatt i boden. Boligen har malt tretrapp med beis behandlede trinn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom  
Flislagt bad og vaskerom.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.  
Kontrollerklæringer må foreligge for å få ferdigattest, midlertidig brukstillatelse foreligger.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Etter befaring er membran ved dørterskel nyetablert og lagt opp på dørterskel, bassengfunksjonen er da ivaretatt, utført av fagmann/ flislegger.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Synlig membran i sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, innredning med vaskeskum på vaskerommet, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue bak håndvasken.

### Bad

Flislagt bad.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.  
Kontrollerklæringer må foreligge for å få ferdigattest, midlertidig brukstillatelse foreligger.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Etter befaring er membran ved dørterskel nyetablert og lagt opp på dørterskel, bassengfunksjonen er da ivaretatt, utført av fagmann/ flislegger.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Synlig membran i sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne  
Rør i vegg for tiltenkt opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og høyde.  
Det er for høyt opp fra trapp til underkanten av badeveggen bak dusjen.  
Mye rør og ledninger der veggene er tilgjengelige ellers.  
Nyere bad med lang normal restlevetid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med øy. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Silgranitt oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter i koketoppen.

Ventilator med kullfilter. Matlukten blir renset i kullfilteret og ventilasjonsanlegget forserer matosen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.  
Vanninntak, vannmåler og stoppekan.  
Det er avløpsrør av plast. Rør ikke synlig.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.  
Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.  
Varmepumpe montert i 2024.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Utvendig og innvendig el- skap.  
Hovedinntak og forbruksmåler utvendig skap.  
Sikringsskap i underetasjen.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.  
Grunnmursplaten synlig over terreng.  
Støpt thermomur, isolerte grunnmurskassetter som fylles med betong.

# Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Ingen anmerkninger ut i fra kontrollpunktene.  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedet enebolig

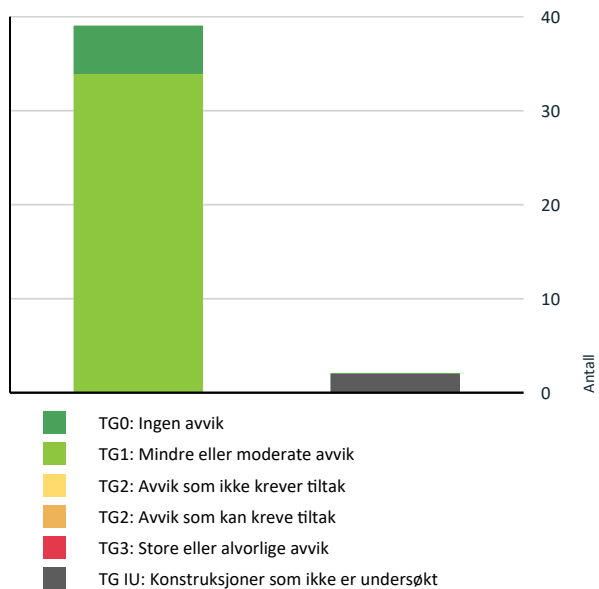
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygget utv. overbygg mot nord er ikke byggesøkt eller godkjent.

Midlertidig brukstillatelse foreligger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedet enebolig

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



##### Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDET ENEBOLIG



**Byggeår**  
2020

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

**Anvendelse**  
Hjemmelshavere bor i boligen

**Standard**  
Normal standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**  
Nyere bygg, det er ikke utført større oppgraderinger eller vedlikehold ennå.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.



Hovedtaket



Tak over balkongen



Tak over carport

### TG 1 Nedløp og beslag

Helbeslått pipebeslag og gesimsbeslag.  
Lakkerte takrenne og nedløp for tak over inngang og carport



Avløp for takvann



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Flat tak, tretakkonstruksjoner.  
Kompakt konstruksjon/ lukket og kledd konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## ! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med isolerglass. Heve og skyvedør til terrassen.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1.etg i trekonstruksjoner. Glass og ståltrekkverk. Balkong med takoverbygg.  
Terrasseplattning direkte på terreng utenfor underetasjen, del under overliggende balkong.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Treplattning under takoverbygg.

## Carport og bod. Overbygg

Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt.  
Tretakkonstruksjoner, tekket med pvc-duk.  
Boden er ikke kledd innvendig.

Tilbygget overbygg .

Byggningsdelene er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse av Bod, carport og overbygg.



## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg på bod.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasjen, betonggulv er ikke synlig innvendig.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## ! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. dokumentasjon foreligger via midlertidig brukstillatelse.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline. Peisovn i stue.

## ! TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Vegger og gulv er kledde.  
Hulltaking foretatt inni Thermomur elementet, gjennom isopor kassetten.  
Ingen registrerte avvik, kun registrerte normale forhold.  
Betong i denne type thermomur vil aldri tørke helt opp.  
Hulltaking er foretatt i boden.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med beis behandlede trinn.

## TG 1 Innvendige dører

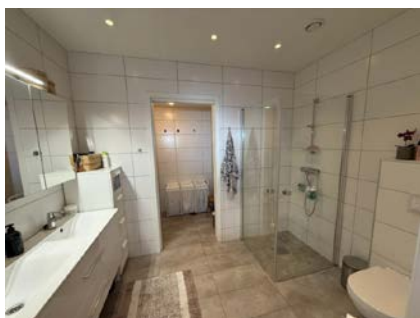
Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD OG VASKEROM

#### Generell

Flislagt bad og vaskerom.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:  
Kontrollerklæringer.  
Kontrollerklæringer må foreligge for å få ferdigattest, midlertidigbruksstillatelse foreligger.



### UNDERETASJE > BAD OG VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### UNDERETASJE > BAD OG VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Etter befaring er membran ved dørterskel nyetablert og lagt opp på dørterskel, bassengfunksjonen er da ivaretatt, utført av fagmann/flislegger.

### UNDERETASJE > BAD OG VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i sluk.



### UNDERETASJE > BAD OG VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, innredning med vaskeum på vaskerommet, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### UNDERETASJE > BAD OG VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

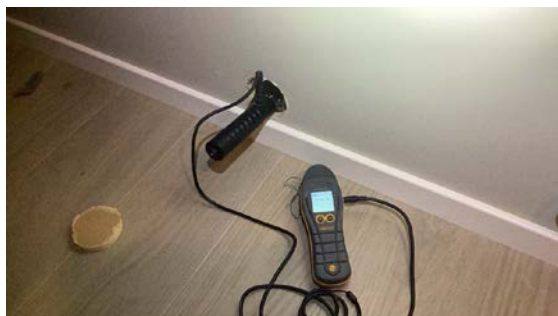
Det er balansert ventilasjon.

### UNDERETASJE > BAD OG VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue bak håndvasken.

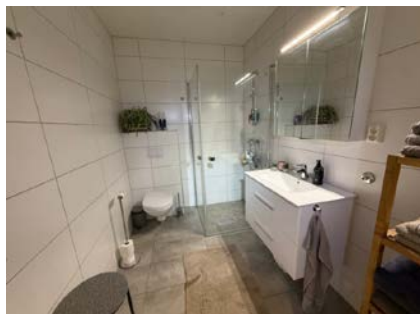
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer.  
Kontrollklæringer må foreligge for å få ferdigattest, midlertidig brukstillatelse foreligger.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Etter befaring er membran ved dørterskel nyetablert og lagt opp på dørterskel, bassengfunksjonen er da ivarettatt, utført av fagmann/flislegger.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne  
Rør i vegg for tiltenkt opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og høyde.  
Det er for høyt opp fra trapp til underkanten av badeveggen bak dusjen.  
Mye rør og ledninger der veggene er tilgjengelige ellers.  
Nyere bad med lang normal restlevetid.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med øy. Glatte fronter. Laminert benkeplate.  
Silgranitt oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i koketoppen.

Ventilator med kullfilter. Matlukten blir renset i kullfilteret og ventilasjonsanlegget forserer matosen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vanninntak, vannmåler og stoppekran.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rør ikke synlig.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



## TG 1 Varmesentral

Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.

Panelovner i div. rom.

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Varmepumpe montert i 2024.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Utvendig og innvendig el- skap.

Hovedinntak og forbruksmåler utvendig skap.

Sikringskap i underetasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring må foreligge ved søknad om ferdiggattest, midlertidig brukstillatelse fremlagt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Grunnmursplasten synlig over terreng.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt thermomur, isolerte grunnmurskassetter som fylles med betong.

### TG 1 Forstøttingsmurer

Forstøttingsmurer er av betongstein.

### TG 0 Terrengforhold

Ingen anmerkninger ut i fra kontrollpunktene.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# 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

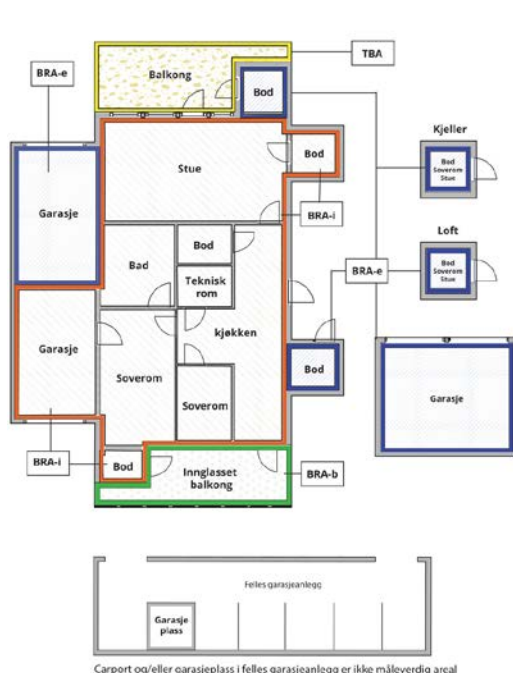
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	64			64	31
1.etasje	67			67	18
Carport og utv. bod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>131</b>	<b>5</b>			<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue og gang, soverom med walk-in closet, soverom, bod, bad og vaskerom		
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Carport og utv. bod		Bod	

### Kommentar

Oppmålt bruksareal.  
Åpent areal (TBA) er terrasser.  
Carport og tilbygget overbygg er et åpent areal og er ikke målverdig.  
Carport på 24 m<sup>2</sup>. Overbygg på 7 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Tilbygget utv. overbygg mot nord er ikke byggesøkt eller godkjent.  
Midlertidig brukstillatelse foreligger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Ved montering av varmepumpe ble det gjort en gjennomføring/ hull i ytterveggen mot sør, sørveggen er nok en brannvegg da den er under 4 meter fra nabohuset.  
Dette skal være utført med dokumentert brannetting, som opprettholder veggens brannmotstand.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Bygget i 2020.  
Montert varmepumpe i 2024.  
Tilbygget utv. overbygg mot nord.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei  
*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Kjedet enebolig	125	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Jostein Engh	Takstingeniør
	Frank Tore Berntsen	Kunde
	Lene Langdalen Berntsen	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	742	153		0	525.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Smedsbergvegen 44 B

### Hjemmelshaver

Berntsen Frank Tore, Berntsen Lene Langdalen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### 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.  
Asfaltert innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om vann og kloakkledninger.  
Støyvarselkart etter T-1442, del av eiendommen er markert med Gult nivå- Lavt støynivå.

## Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2020	Kjøpte boligen ny

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.09.2025	Ordrebekreftelse utsendt ved bestilling	Fremvist		Nei
Egenerklæring	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidigbrukstillatelse	18.03.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.04.2018		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GP9400>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Ringsaker	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1214250133	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lene Berntsen	Frank Tore Berntsen
<b>Gateadresse</b>	
Smedsbergvegen 44B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRUMUNDDAL	2388
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94064615

Document reference: 1214250133

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Skal bygges hus på nabolomt Smedsbergvegen 46

Document reference: 1214250133

## Tilleggs kommentar

Nei , en god bolig å bo i

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1214250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Langdalen	46b5063ab469afca212a3f	16.10.2025	Signer authenticated by
Berntsen	706dd5fe028f715d42	18:38:46 UTC	One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Tore Berntsen	1e9360795168c7ba3dbee	16.10.2025	Signer authenticated by
	7e5b3be49752c48f9fb	18:36:26 UTC	One time code

Document reference: 1214250133

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

# Nabolagsprofil

Smidsbergvegen 44B - Nabolaget Kongelhol/Storenga - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kongelhol	1 min
Totalt 9 ulike linjer	
	0.1 km
Brumunddal stasjon	19 min
Linje F6, RE10, RE11	
	1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

## Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.)	10 min
318 elever, 24 klasser	
	0.9 km
Fagerlund skole (1-7 kl.)	6 min
530 elever, 42 klasser	
	2.7 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
398 elever, 32 klasser	
	2.3 km
Ringsaker videregående skole	6 min
750 elever	
	2.6 km
Hamar katedralskole	14 min
1300 elever	
	11.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

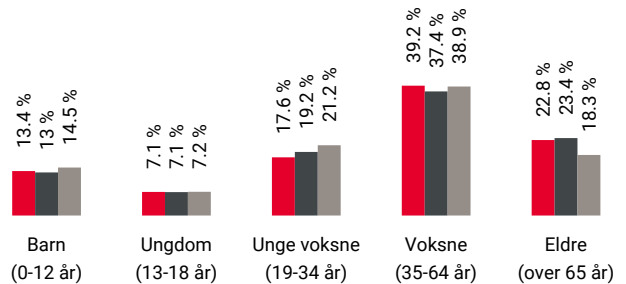
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongelhol/Storenga	1 210	570
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fredheimvegen barnehage (1-5 år)	6 min
42 barn	
	0.6 km
Buttekvern barnehage (0-5 år)	13 min
65 barn	
	1.1 km
Tunet barnehage (1-5 år)	5 min
12 barn	
	2 km


## Dagligvare


Kiwi Mørkvedvegen	7 min
PostNord	
	0.7 km
Coop Extra Brumunddal	9 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
	0.8 km





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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering  
Lett 92/100

 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

## Sport

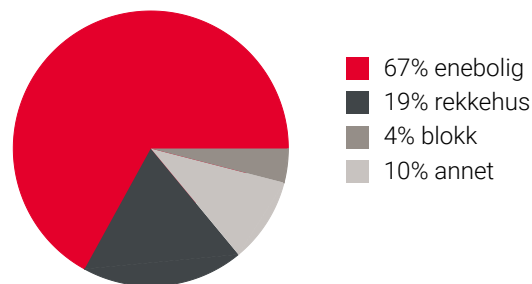
 Mørkved skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

 Brumunddal ungdomsskole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.3 km


 Treningskompaniet Brumunddal 8 min 


 Fønix Treningssenter 20 min 

## Boligmasse

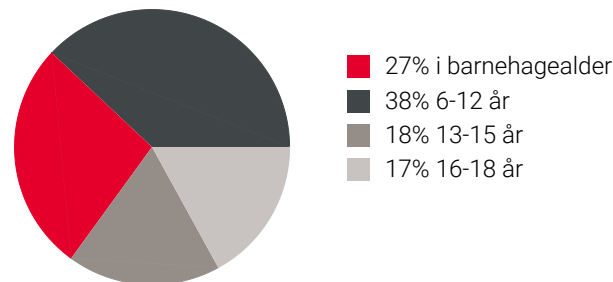


## Varer/Tjenester

 Mølla 17 min 

 Apotek 1 Brumunddal 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

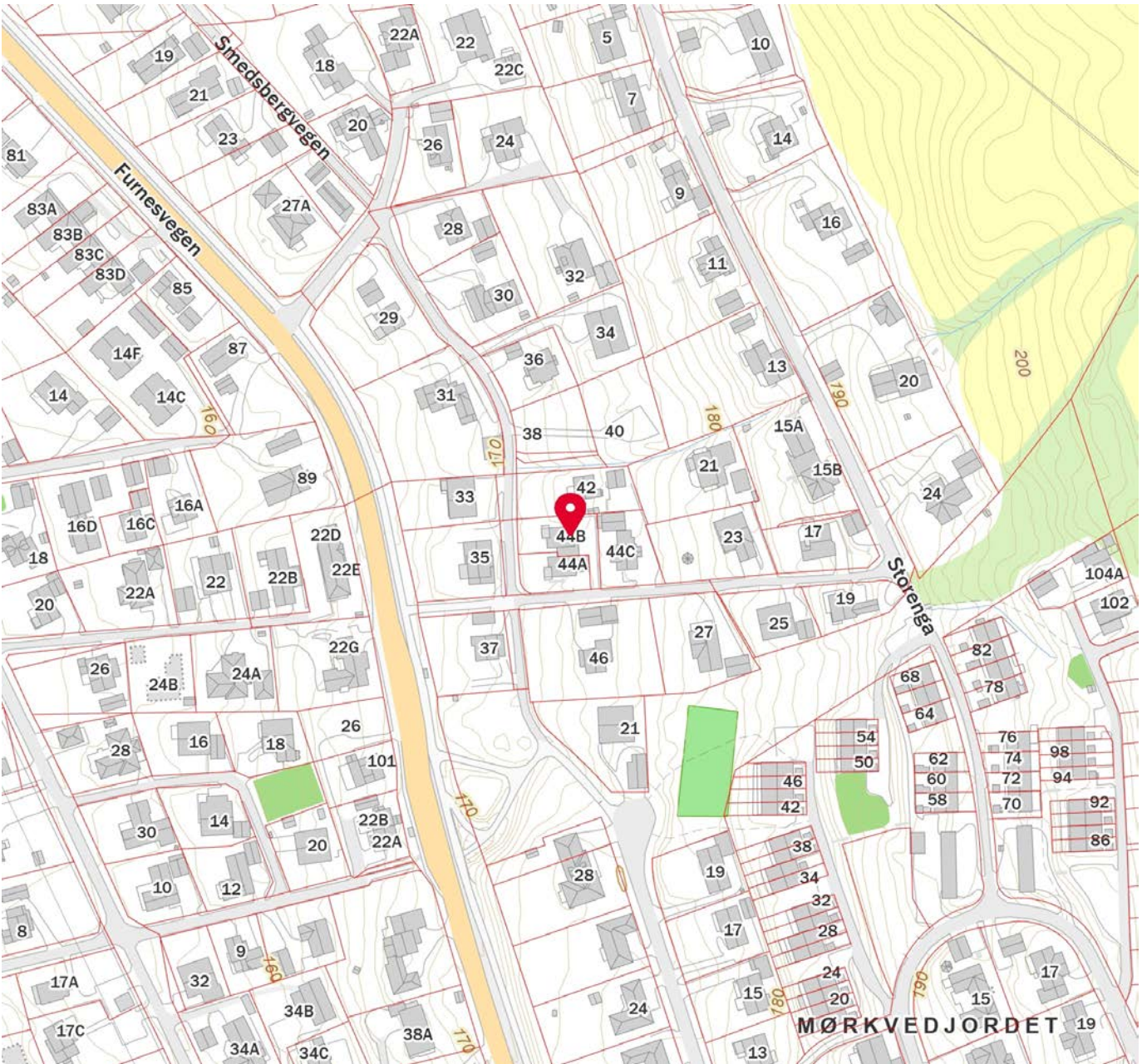
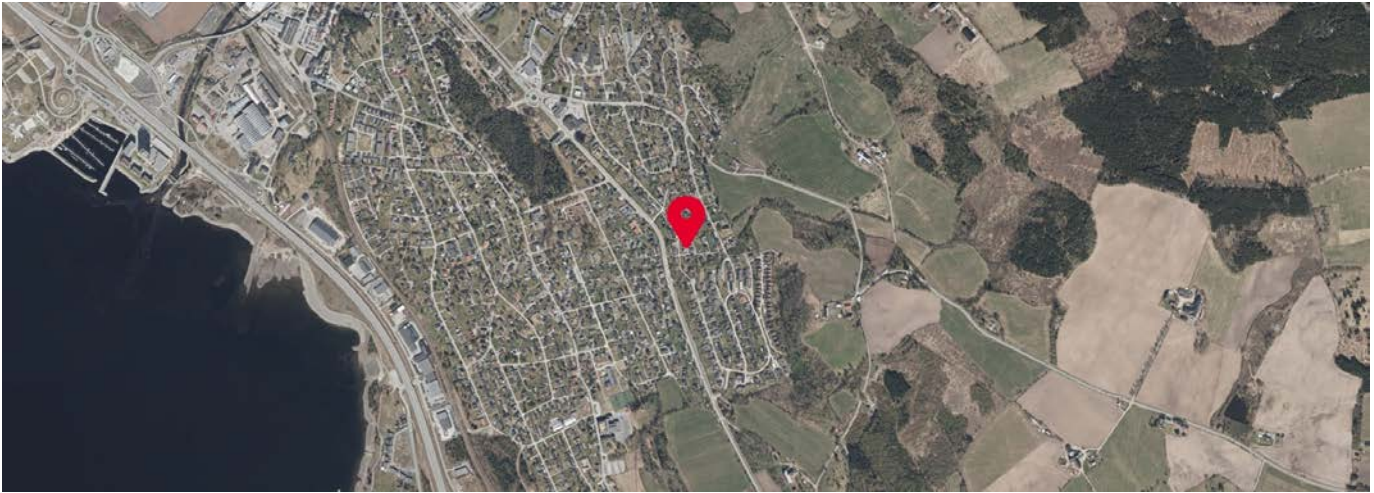



0% 44%

 Kongelhol/Storenga  
 Brumunddal  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

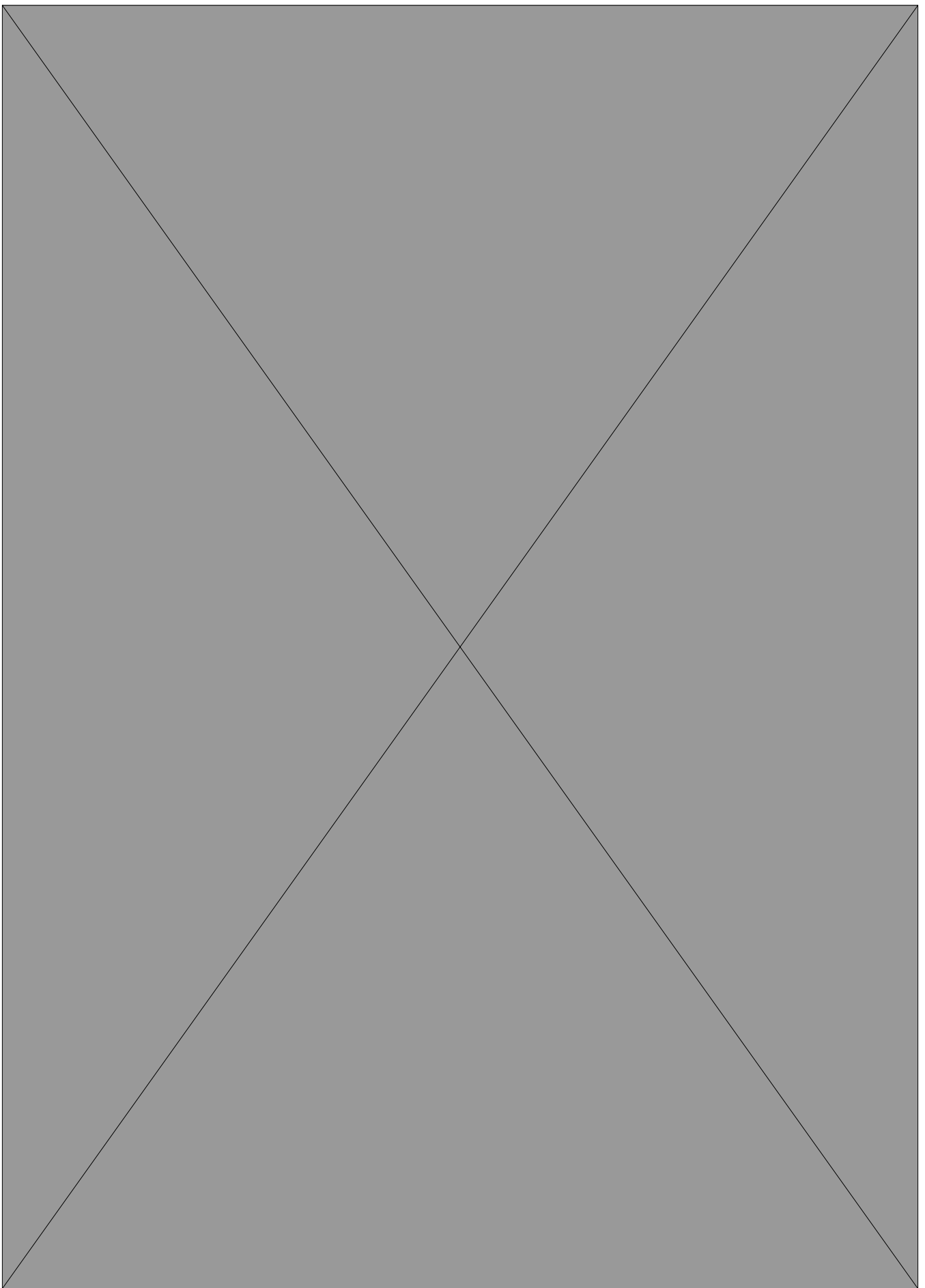
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.


**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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Smedsbergvegen 44B  
2388 BRUMUNDDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kjetil Gustavsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre