

aktiv.



Smedbakkvegen 18, 2386 BRUMUNDDAL

Meget attraktiv enebolig fra 2010 med alt på én flate, bergvarme og dobbeltgarasje. Usjenert og solrikt med fin utsikt!



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 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Selger: Eli Villumstad Granum
Jørn Harald Villumstad

Granum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 174/225 m²
Tomtstr.: 851.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 614
Oppdragsnr.: 1214250113

Meget attraktiv enebolig fra 2010 med alt på én flate, bergvarme og dobbeltgarasje. Usjenert

Velkommen til Smedbakkvegen 18!

En svært attraktiv eiendom som er ordentlig forseggjort og meget flott opparbeidet. Eiendommen ligger ca. 300 moh. som sørger for gode solforhold og fantastisk flott utsikt. Eneboligen var ny i 2010 og har inntilbygget dobbeltgarasje. God planløsning på én flate med bla. 2 store stuer, 5 soverom, 2 bad og eget vaskerom. Gulvvarme i alle rom (bergvarme). Fra stuen er det utgang til en flislagt uteplass på 65m² med Jacuzzi og fin utsikt.

Topp beliggenhet øverst på Minkafeltet. Rolig og helt usjenert innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen grenser mot friluftsområde som gjør at du har flotte turmuligheter rett utenfor døra. Området må betraktes som barnevennlig med kort vei til ballspill, barnehager og skoler. Ca. 3 km til Brumunddal sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	47
Tilstandsrapport	49
Egenerklæringsskjema	84
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 65 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 174 m² Beskrivelse: Entré, gang, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, 5 soverom, 2 badrom og vaskerom.

BRA-e: 39 m² Beskrivelse: Dobbeltgarasje tilknyttet boligen.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m² Beskrivelse: Flislagt terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Beskrivelse: Frittstående bod.

Ikke målbare arealer

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

Loft: Tregulv på loft er ca. 35 m² ifølge eier (ikke mulig å måle pga lagrede ting), og er kun et ca. areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

851.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 851,9m². Tomten er meget forseggjort og pent opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker, støttemurer, belegningsstein m.m. Lang støttemur mot skråningen på baksiden. Belegningsstein i hele innkjøringen og gårdsplassen. Skigard mot skogen i nord og vest.

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 kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet øverst på Minkafeltet. Her bor du usjenert og rolig helt innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen grenser mot friluftsområde som gjør at du har flotte turmuligheter rett utenfor døra. Beliggenheten ca. 300 moh. sørger for gode solforhold og fantastisk flott utsikt. Her har du åpen utsikt over nabolaget, mot Mjøsa og vakkert naturlandskap.

Området må betraktes som meget barnevennlig. Det er kort avstand til bla. lekeplass og ballspill. Fra eiendommen er det ca. 1,4 km til Hempa barnehage, ca. 2 km til Tømmerli barnehage og ca. 3,2 km til Øverkværn Fus barnehage. For de litt større barna

er det ca. 1,3 km til Hempa barneskole og ca. 2,6 km til Fagerlund barneskolen. Til Brumunddal ungdomsskole er det ca. 2,8 km og Ringsaker videregående skole ligger ca. 2,7 km fra hjemmet.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar Sveum som ligger ca. 2,7 km unna, eller på Rema 1000 Nordåsvegen som ligger ca. 6 minutter med bil fra boligen. Det er ca. 3 km til Brumunddal sentrum hvor du finner et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Mølla Storsenter har flere butikker og et variert servicetilbud og gågata kan tilby flere kaféer, restauranter og klesbutikker. I sentrum ligger også togstasjonen med hyppige avganger til bla. Hamar, Oslo, Lillehammer og Trondheim.

Bygningssakkyndig

Icon Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2010.

Det er ukjent byggegrunn. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrep. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det type morenemasser i grunnen i området. Drenering fra 2009, og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke i 1. etasje. Forstøtningsmur på oversiden av gårds plass med betong-stablestein, og hongjerde i treverk på toppen. Forstøtningsmur langs innkjøring mot hagen, med type belegningsstein. Terrengforhold: Det er belegningsstein med fallforhold ut fra boligens fremside. Plen med svakt fall ut fra gavlvegg ved innkjøringsvei. Flatt på oversiden av garasjen og baksiden i hagen. Flatt areal med flislagt terrasse, og noe plen med relativt flatt areal på samme siden mot innkjøringsveien. Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder. Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nylig spylt taket, og utført dverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner. Metall i takrenner, nedløp og beslag. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Det er takstige

for feier. Nedløp ført ned i grunnen/drenering el. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ihht eier er utvendig kledning med Sibirsk lerk. Takkonstruksjon med valmet tak, prefabrikkerte W-takstoler i treverk, og duk (vindtettetduk) som undertak fra byggeår. Loft over 1. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige. Lagringsplass med tregulv på loftet. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2009. Nytt vindu/glass i stue 2025. Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag uten oppbrett på ender, og er vanlig fra den tiden det ble oppført. Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2009, i fm vaskerom. Heve skyvedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2009. Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med fliser på gulv, størrelse er avrundet 65 m²- (Overbygd del er ca. 30 m² av dette). Terrassedel/uteareal med belegningsstein utenfor flislagt terrasse er ikke oppmålt.

Dobbeltgarasje tilknyttet boligen - Byggeår: 2010.

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasje. Trevegger med liggende utvendig kledning. Saltak med prefabrikkerte takkonstruksjoner og duks (vindtettetduk) som undertak. Taket er tekket utvendig med takstein. Innredet med strøm, lys, dobbel garasje el leddport, og gipsplater på vegg mot bolig. Vannkran i garasjen. Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus - Byggeår: Ca. 2010.

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i boden. Trevegger med liggende utvendig kledning. Pulttak med plassbygde takkonstruksjoner uten undertak. Taket er tekket utvendig med takstein. Innredet med dør. Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk. Det er ikke beslag utvendig under døren, og døren er treg å åpne/lukke. Noe mose/grøsnke på utvendig kledning på fremsiden. Tak uten undertak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.09.2025, utført av Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Sideomramninger utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe).
- * Utvendig > Dører - 2: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Skade på beslag

under døren utvendig.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Stedvis noe irring på kobberrør i vaskerom.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist andre avvik: Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen. Det anbefale

* Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. (Halvparten av forventet brukstid på smøremembran er oppbrukt etter 15 år).

* Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ingen membransokkel/mansjett opp på røroppstikk i gulv under innredning.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Dusjkabinnet mangler ett ben, og er understøttet med fliser/belegningsstein i bakkant under dusjkabinettet.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Takventil er løs.

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er 5-6 mm høyere på gulv utenfor gulvskinne for skyvedører, en gulv ved dør til rommet.

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke membransokkel/mansjett opp på røroppstikk og vanninntak i gulv.

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

* Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Det er påvist andre avvik: Røranlegg er montert i rørskap uten bunn, og det er ingen sluk i rommet. Sluk i tilstøtende rom (vaskerom). Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til ett sluk. Siklemikken er en del av et dreneringssystem som er tilpasset dagens krav for drenering av fordelerskap for eventuelt lekkasjevann i rørskapet.

* Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Skjevhet pga jordtrykk.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det er utført av Veidekke sine underentreprenører som bygget huset for oss i 2010.

Arbeid utført av: Veidekke.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført av Veidekke når huset ble bygget i 2010.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nybygg i 2010.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 2010 med inntilbygget dobbeltgarasje, samt en frittstående utebod fra ca. 2010.

Boligen har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

1. etasje: Entré, gang/garderobe, stue, spisestue, kjøkken, stue med utgang til terrasse, kontor/garderobe, 5 soverom, 2 badrom og vaskerom.

Boligen har inntilbygget dobbeltgarasje på 39m².

Eiendommen er også bebygget med en frittstående bod/uthus på 12m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 2010.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Ingen spesielle registrerte vedlikeholds-oppgraderingsbehov.

Dobbeltgarasje tilknyttet boligen - Byggeår: 2010.

Normal standard i relasjon til bruken. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Uthus - Byggeår: Ca. 2010.

Normal standard i relasjon til bruken. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Sentralstøvsugeranlegg av type Beam. Anlegg plassert i garasjen.

Medfølgende jacuzzi - boblebad med saltvannsanlegg som var nytt i 2020.

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

Hvitevarer

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer / oppgraderinger:

2025: Innredning på badetrom.

2025: 2 stk kjøkkenkraner.

2025: Nytt vindu/glass i stue.

2025: Nylig montert inn ny integrert komfyr på kjøkken.

2025: Nylig spylt taket, og utført diverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner.

2025: Nylig montert inn ny peisovn på stue/kjøkken.

2020: Jacuzzi på terrasse.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Garasjen har elektrisk leddport, lys, strøm og vannkran.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2030.

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

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle rom. Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmeanlegg. Anlegg av type Thermia Diplomat. Service er opplyst å være utført i 2024. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, type Høiax fra byggeår.

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i vegg innvendig i skyvedørsgarderobe på kontor- tilstøtende rom til vaskerom. Det er i rørskapet merket av kurser. Varmtvann fra anlegget er plassert i vaskerommet.

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralavtrekk på loftet.

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i 1. etasje. Peisovn i stue/kjøkken, og er nylig montert inn.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh.

Strømforbruket varierer fra husstand til husstand.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000,-

Kommunale avgifter

Kr 31 686,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 31 686,43,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 762,77,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 153 kubikk): Kr. 5 197,56,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 675,20,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 153 kubikk): Kr. 6 022,77,-
- * Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 687,50,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 5 900,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (feieing 1 pipeløp hvert 2. år): Kr. 440,63,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 33,97,- per kubikk for vann og kr. 39,36,- per kubikk for avløp). 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.

Formuesverdi primær

Kr 1 402 718,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 610 873,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 614 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig med garasje i 2010. Det er i denne anmerket at ferdigattest må begjæres når utomhusarbeider er ferdig samt punkt 22 i reguleringsplan for Minka III. Felles lekeplass FL4 skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig. Lekeplassen skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes for de første 5 boligene. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegning fra kommunen. Terrassen er i dag noe større enn hva den er på tegningen, ellers synes innholdet i denne å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt brukstillatelse/ferdigattest eller tegninger av frittstående bod/uthus.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "MINKA III" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse (feltnavn B22).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2024-2040, id: 2023004. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Eiendommen grenser mot friluftsområde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

175 100 (Omkostninger totalt)

191 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

193 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 141 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 143 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 100,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (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 og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.09.2025



En svært attraktiv eiendom som er ordentlig forseggjort og meget flott opparbeidet!



Eiendommen har en topp beliggenhet øverst på Minkafeltet. Her bor du usjenert og rolig helt innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen grenser mot friluftsområde som gjør at du har flotte turmuligheter rett utenfor døra.



Beliggenheten ca. 300 moh. sørger for gode solforhold og fantastisk flott utsikt. Her har du åpen utsikt over nabolaget, mot Mjøsa og vakkert naturlandskap.



Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 2010 med inntilbygget dobbeltgarasje, samt en frittstående utebod fra ca. 2010.



Du ønskes velkommen inn via en flott flislagt inngangsparti. Inntilbygget dobbeltgarasje på 39m² med elektrisk leddport, lys, strøm og vannkran.



Når du entrer boligen kommer du inn i en flott og praktisk entré med egen garderobe-avdeling. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i to store plassbygde skyvedørgarderobes.



Entréen har god standard fra 2010 med fine fliser på gulv, deilig vannbåren gulvvarme (bergvarme), lyse panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



I entréen er det takluke og adkomst til et praktisk lagringsloft med gulvflate på ca. 35 m² ifølge eier (ikke mulig å måle pga. lagrede ting).



Fra entréen er det flotte doble dører med glassfelt inn til den ene stuen.



Stuen har flere store og flotte vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig med god plass til flere sittegrupper etter eget ønske og behov.



Som et fint midtpunkt i rommet har du en lekker vegghengt peisovn fra Nordpeis som ble montert i 2025. Veggene bak er dekorert med flott stavskiifer.



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et spisebord som blir et naturlig samlingspunkt i hjemmet.



Fra spisebordet kan du enkelt invitere til hyggelige selskap og nyte den fantastiske utsikten.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en kjøkkenøys som sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler.



Legg merke til at det også er vannkran ved platetoppen - dette er et svært funksjonelt kjøkken med gode kvaliteter!
Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Flott kjøkkeninnredning fra 2010 som er spesialtilpasset/laget. Innredningen har lyse glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Både fint og praktisk med mosaikkfliser i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



Alle vinduene i boligen har 3-lags glass fra 2009 og brede vinduskarmer for planter og dekor.



Den andre stuen er et lyst og innbydende rom av god størrelse. I stuen er det en stor skyvedør ut til terrassen som blir en naturlig forlengelse av rommet på sommerstid.



Her har du en stor flislagt terrasse på 65m² med Jacuzzi, meget gode solforhold og nydelig utsikt. Jacuzzien er et saltvannsbad fra Polarbad.



Beliggenheten ca. 300 meter over havet gir en vidstrakt og åpen utsikt over nabolaget, Mjøsa og vakkert naturlandskap.



Ca. 30m² er overbygget og bygget inn til en lun og koselig krok. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for sene sommerkvelder!



Terrassen har også montert varmelampe, elektrisk markise og utvendige stikkontakter.



Den flislagte terrassen er forlenget med uteplass belagt med belegningsstein. Den åpne beliggenheten mot syd sørger for svært gode solforhold!



Den gode størrelsen gjør at du enkelt kan innrede med flere soner og ulike sittegrupper.



Boligen holdes god og lun hele året med vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmeanlegg i alle rom.



Boligen har en meget god planløsning med en egen voksen-avdeling som er naturlig tilbaketrukket. Her har du din egen private del med kontor/garderobe, soverom og et stort badrom.



I den andre enden av garderoben er det en naturlig kontorplass. Her kan du også innrede med kommoder eller andre garderobeløsninger om ønskelig.



Soverommet er malt i en fin farge og har god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Fra soverommet er det direkte adkomst til et stort, lyst og pent baderom fra 2010. Badetrommet har tidløse fliser på gulv og vegger, deilig vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Baderommet er også utstyrt med stort boble-badekar, dusjkabinett og vegghengt toalett.



Solid baderomsinnrednig som er spesiallaget av Wilberg Design med store skuffer og ovenpåliggende servant, innfliset speil med belysning over, samt vegghengte skap på hver side.



Soverom 2 er et lyst og koselig rom med god plass til dobbeltseng og kommoder.



Soverom 3 er også et fint rom av god størrelse. På soverommet er det plass til dobbeltseng, kontorpult og kommoder, samt oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 4 er et tilsvarende fint rom med plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Soverom 5 er i dag innredet som et kontor. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe langs hele den ene vegg.



Baderomsinnredningen er fra 2025. Flott baderom 2 med fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Boligen har også et svært praktisk vaskerom med egen utgang.



Kveldsstemming.



Kveldsstemming.



Kveldsstemming.



Kveldsstemning.



Kveldsstemning.



Kveldsstemning.



Kveldsstemning.



Kveldsstemning.



Kveldsstemning.



Kveldsstemming.

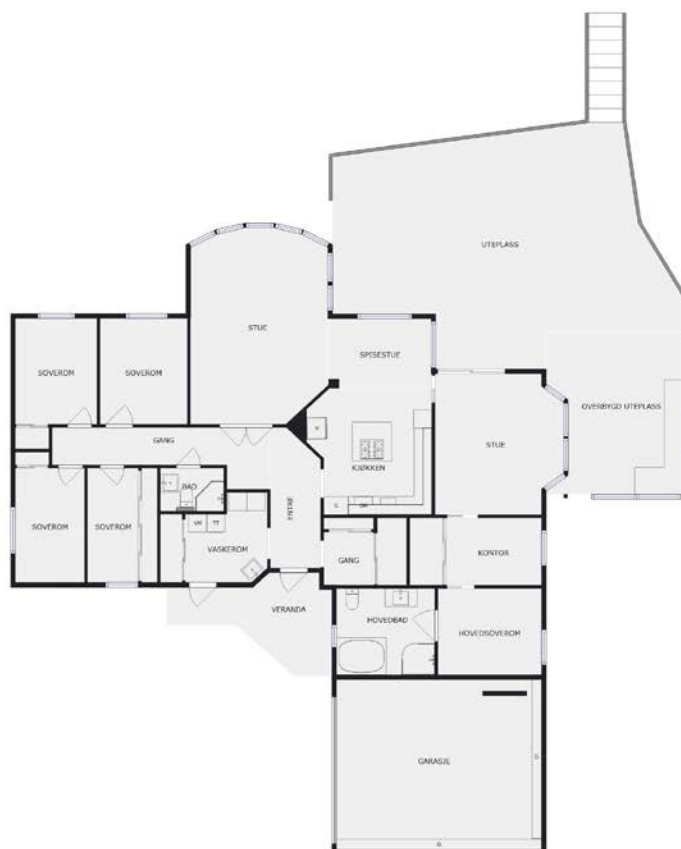


Kveldsstemming.



Kveldsstemming.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Smedbakkvegen 18, 2386 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 31, bnr. 614

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 15921-1526

Referansenummer: GA6618

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



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

Norsk takst

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



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

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

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

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal.
Planløsning fra den tiden det ble oppført.

Boligen fremstår generelt i en normal standard.
Taktekking, utvendig kledning, drenering, og generelt standard fra byggeår.
Det er noen bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2, og er vanlig pga bemerkninger/alder.

Dobbelgarasje tilknyttet bolig:
Fremstår som normalt vedlikeholdt.
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Uthus:
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er nylig spylt taket, og utført dverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak.
Det er takstige for feier. Nedløp ført ned i grunnen/drenering el.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ihht eier er utvendig kledning med Sibirsk lerk.

Takkonstruksjon med valmet tak, prefabrikkerte W-takstoler i treverk, og duk (vindtettduk) som undertak fra byggeår.
Loft over 1. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige.
Lagringsplass med tregulv på loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2009. Nytt vindu/glass i stue 2025.
Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag uten oppbrett på ender, og er vanlig fra den tiden det ble oppført.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.
Terrassedør med 2-lags glass og trekarm fra 2009, i fm vaskerom.
Heve skyvedør med 2-lags glass og trekarm fra 2009

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med fliser på gulv, størrelse er avrundet 65 m². (Overbygd del er ca. 30 m² av dette). Terrassedel/uteareal med belegningsstein utenfor flislagt terrasse er ikke oppmålt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med:
Gulv: Fliser, laminatgulv og parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, tapet, vegg med stavskifer i stue, og mosaikkfliser mellom overskap og underskap på kjøkken.
Himlinger: Panelte overflater- malt panel og beiset panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn er med betongdekke.
Gang: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 16 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 2 mm høydeforskjell over hele rommet.
TV-stue: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 15 mm høydeforskjell over hele rommet.
Soverom (innerst til høyre): Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 4 mm høydeforskjell over hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre ihht senere krav.

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i 1. etasje.
Peisovn i stue/kjøkken, og er nylig montert inn.

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører. 2-fløyet dør med glass.

Skyvedørsgarderobe med 4 dører i entre. Skyvedørsgarderobe med 3 dører i ett kontor.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører i to stk soverom.
Skyvedørsgarderobe med 4 dører i ett soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1
Baderom 1 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boble-badekar. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.
Baderomsinnredning med heltre fronter og benkeplate.
Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft.
Ventil i himling og tilluft i fm døren.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (garasje), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 2
Baderom 2 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt og det er lokalt fall i dusjsonen. Det er målt ca. 14mm høydeforskjell - lokalt fall på gulv i dusjsonen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft.

Ventil i himling og tilluft i fm døren.

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

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 2mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet harstålrum og opplegg for vaskemaskin. Innredning med veggmonterte laminerte skap.

Skyvedører i front av varmtvannsbereder og anlegg for vannbåren gulvvarme.

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft.

Ventil i himling og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang- med samme hull/hulltaking som for baderom 2), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er spesialtilpasset/laget fra byggeår.

Innredning med glatte laminerte fronter, glassdører og takhøye skap. Benkeplaten er av heltre. Kjøkken/Arbeidsøy. Det er 2 stk sorte vaskekummer- en i kjøkken/arbeidsøy og en i innredning langs vegg.

Det er integrert kjølehyrne, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Komfyr er nylig montert inn ny.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.

Kobberrør og plastrør (rør i rør) som vanntilførsler i boligen. Rørskap for rør i rør i vaskerom.

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

Plastsluk i baderomsgulv og vaskerom. Stakeluke på avløpsrør ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert innvendig. Observert ett rør på loft og takventil utvendig på tak som er vurdert å være luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralavtrekk på loftet.

Utvendig vannkran. Utvendig vannkran i garasje.

Det er installert jordvarme/bergvarmeanlegg. Anlegg av type Thermia Diplomat. Service er opplyst å være utført i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, type Høiax fra byggeår.

Sentralstøvsugeranlegg av type Beam. Anlegg plassert i garasjen.

Medfølgende jacuzzi - boblebad med saltvannsanlegg som var nytt i 2020.

Plassert på flislagt terrasse. Vurdering kun basert på alder.

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i vegg innvendig i skyvedørsgarderobe på kontor- tilstøtende rom til vaskerom.

Det er i rørskapet merket av kurser. Varmtvann fra anlegget er plassert i vaskerommet.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Led-Downlights-belysning i entre, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, baderommene, vaskerom og to soverom.

Downlights-belysning i utvendig takutstikk/gesimser utvendig (ikke i fm garasje).

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette. Det er seriekoblede røykvarslere.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drenering fra 2009, og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

Forstøtningsmur på oversiden av gårdsplass med betong-stablestein, og hongjerde i treverk på toppen. .

Forstøtningsmur langs innkjøring mot hagen, med type belegningsstein.

Terrengforhold: Det er belegningsstein med fallforhold ut fra boligens fremside. Plen med svakt fall ut fra gavlvegg ved innkjøringsvei. Flatt på oversiden av garasjen og baksiden i hagen. Flatt areal med flislagt terrasse, og noe plen med relativt flatt areal på samme siden mot innkjøringsveien.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

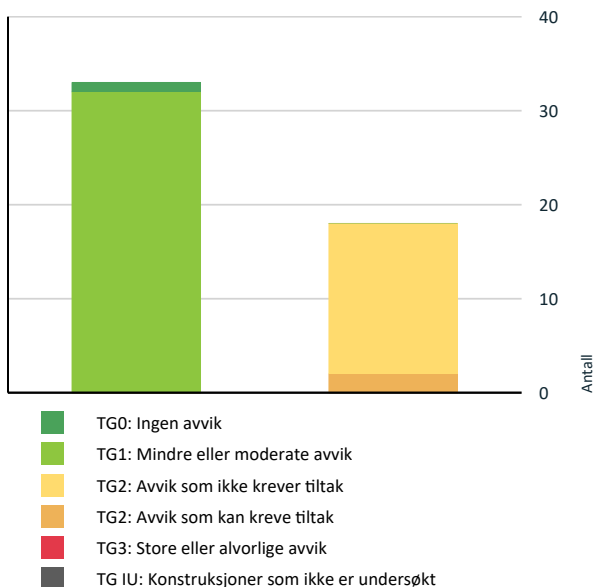
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dobbelgarasje tilknyttet boligen

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

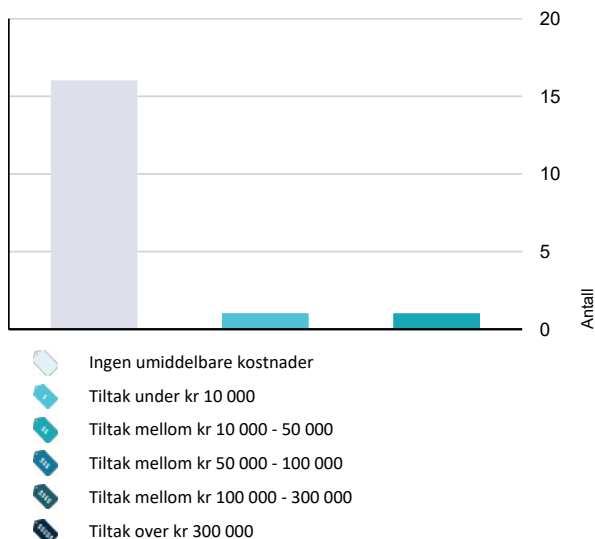
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2010

Kommentar

Igang satt oppføring 28.07.2009 og
tatt i bruk 29.01.2010, ifølge
offentlige opplysninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Ingen spesielle registrerte vedlikeholds-oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Innredning på baderom. 2 stk kjøkkenkraner. Nytt vindu/glass i stue. Nylig montert inn ny integrert komfyr på kjøkken.
2025	Vedlikehold	Nylig spylt taket, og utført diverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner.
2025	Modernisering	Nylig montert inn ny peisovn på stue/kjøkken.
2020	Modernisering	Jacuzzi på terrasse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nylig spylt taket, og utført diverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner.

Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak.
Det er takstige for feier. Nedløp ført ned i grunnen/drenering el.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Tak/Takstige.



Taknedløp ned i rør/grunnen.

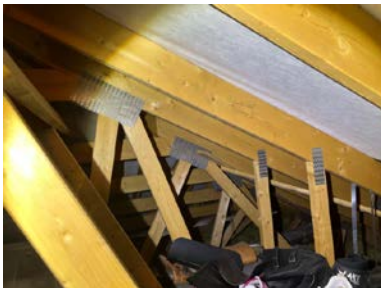
TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ihht eier er utvendig keldning med Sibirsk lerk.

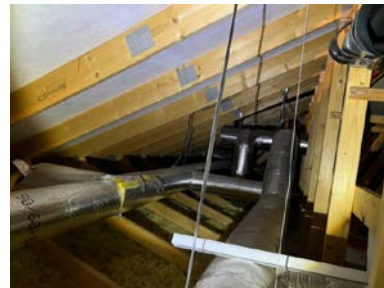
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med valmet tak, prefabrikkerte W-takstoler i treverk, og duk (vindtetterduk) som undertak fra byggeår. Loft over 1. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige. Lagringsplass med tregulv på loftet.



Konstruksjoner- Loft.



Konstruksjoner- Loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2009. Nytt vindu/glass i stue 2025. Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag uten oppbrett på ender, og er vanlig fra den tiden det ble oppført.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sideomramninger utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sideomramming ned mot vannbrett.



Sideomramming ned mot vannbrett.

TG 1 Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.
Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2009, i fm vaskerom.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Heve skyvedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2009

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Skade på beslag under døren utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på beslag under døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med fliser på gulv, størrelse er avrundet 65 m²- (Overbygd del er ca. 30 m² av dette).
Terrassedel/uteareal med belegningsstein utenfor flislagt terrasse er ikke oppmålt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med:

Gulv: Fliser, laminatgulv og parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, tapet, vegg med stavskifer i stue, og mosaikkfliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Himlinger: Panelte overflater- malt panel og beiset panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn er med betongdekke.

Gang: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 16 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 2 mm høydeforskjell over hele rommet.

TV-stue: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 15 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom (innerst til høyre): Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 4 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre ihht senere krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i 1. etasje.

Peisovn i stue/kjøkken, og er nylig montert inn.



Peisovn.



Peisovn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører. 2-fløyet dør med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 4 dører i entre. Skyvedørsgarderobe med 3 dører i ett kontor.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i to stk soverom. Skyvedørsgarderobe med 4 dører i ett soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Baderom 1 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Baderom 1.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Opprettholde bruk av dusjkabinett og badekar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

(Halvparten av forventet brukstid på smøremembran er oppbrukt etter 15 år).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boble-badekar. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.
Baderomsinnredning med heltre fronter og benkeplate.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 2 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Baderom 2.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt og det er lokalt fall i dusjsonen. Det er målt ca. 14mm høydeforskjell - lokalt fall på gulv i dusjsonen. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Opprettholde bruk av dusj i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ingen membransokkel/mansjett opp på røroppstikk i gulv under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ingen membransokkel/mansjetter på røroppstikk i gulv.

Sluk.



1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinnet mangler ett ben, og er understøttet med fliser/belegningsstein i bakkant under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Understøtting under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takventil er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste/reparere takventil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Løs takventil.

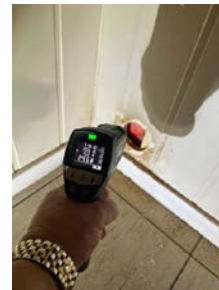
1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 2mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er 5-6 mm høyere på gulv utenfor gulvskinne for skyvedører, en gulv ved dør til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Fungert siden byggeår og det er derfor ikke vurdert utbedring/kostnadsestimat.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke membransokkel/mansjett opp på røroppstikk og vanninntak i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen membransokkel på røroppstikk.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin. Innredning med veggmonterte laminerte skap. Skyvedører i front av varmtvannsbereder og anlegg for vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang- med samme hull/hulltaking som for badetrom 2), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er spesialtilpasset/laget fra byggeår

Innredning med glatte laminerte fronter, glassdører og takhøye skap. Benkeplaten er av heltre. Kjøkken/Arbeidsøy. Det er 2 stk sorte vaskekummer- en i kjøkken/arbeidsøy og en i innredning langs vegg.

Det er integrert kjølehyrne, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Komfyr er nylig montert inn ny.



Kjøkken.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.

Kobberrør og plastrør (rør i rør) som vanntilførsler i boligen. Rørskap for rør i rør i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe irring på kobberrør i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vanninntak/stoppekran i vaskerom.



Rørskap i vaskerom.



Irring på kobberrør. Vaskerom.

Avløpsrør

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

Plastsluk i baderomsgulv og vaskerom. Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert innvendig. Observert ett rør på loft og takventil utvendig på tak som er vurdert å være luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralavtrekk på loftet.

Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran. Utvendig vannkran i garasje.

Varmesentral

Det er installert jordvarme/bergvarmeanlegg. Anlegg av type Thermia Diplomat. Service er opplyst å være utført i 2024.

Tilstandsrapport



Bergvarmanlegg.



Bergvarmanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, type Høiax fra byggeår.



VVB i vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner - 2

Medfølgende jacuzzi - boblebad med saltvannsanlegg som var nytt i 2020.
Plassert på flislagt terrasse. Vurdering kun basert på alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsugeranlegg av type Beam. Anlegg plassert i garasjen.



Sentralstøvsuger.



Sentralstøvsuger.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i vegg innvendig i skyvedørgarderobe på kontor- tilstøtende rom til vaskerom.

Tilstandsrapport

Det er i rørskapet merket av kurser. Varmtvann fra anlegget er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røranlegg er montert i rørskap uten bunn, og det er ingen sluk i rommet. Sluk i tilstøtende rom (vaskerom). Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til ett sluk. Siklemikken er en del av et dreneringssystem som er tilpasset dagens krav for drenering av fordelerskap for eventuelt lekkasjevann i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

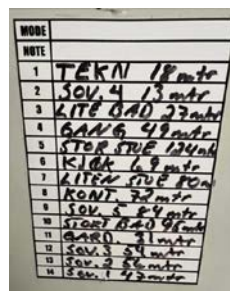
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



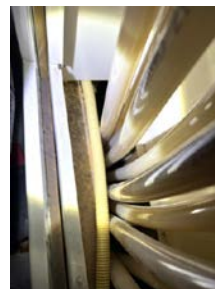
Rørskap - vannbåren gulvvarme.



Merking- rørskap.



Ingen bunn i rørskapet



Ingen bunn i rørskapet.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Led-Downlights-belysning i entre, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, baderommene, vaskerom og to soverom.

Downlights-belysning i utvendig takutstikk/gesimser utvendig (ikke i fm garasje).

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.

2010 Ny bolig i 2009-2010. Tatt i bruk 29.01.2010 ifølge off. opplysninger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

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

Strøm til Jacuzzi i ca. 2015. Strøm til garasje i ca. 2017.

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

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.

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette. Det er seriekoblede røykvarslere.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2009, og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

1 TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur langs innkjøring mot hagen, med type belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Skjevhet pga jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur.



Skjevheter.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur på oversiden av gårds plass med betong-stablestein, og hongjerde i treverk på toppen. .

Tilstandsrapport



Støttemur med gjerde.

TG 2 Terrenghold

Terrenghold: Det er belegningsstein med fallforhold ut fra boligens fremside. Plen med svakt fall ut fra gavlvegg ved innkjøringsvei. Flatt på oversiden av garasjen og baksiden i hagen. Flatt areal med flislagt terrasse, og noe plen med relativt flatt areal på samme siden mot innkjøringsveien.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak/kostnader er vurdert da det ikke er kjeller, men det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gårdsplass og gavlvegg mot innkjøring med fall.



Noe flatt areal/plen mot vei/innkjøringsvei.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje tilknyttet boligen



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Oppført samtidig med boligdelen.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasje.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Saltak med prefabrikkerte takkonstruksjoner og duks (vindtetterduk) som undertak.

Taket er tekket utvendig med takstein.

Innredet med strøm, lys, dobbel garasje el leddport, og gipsplater på vegg mot bolig.

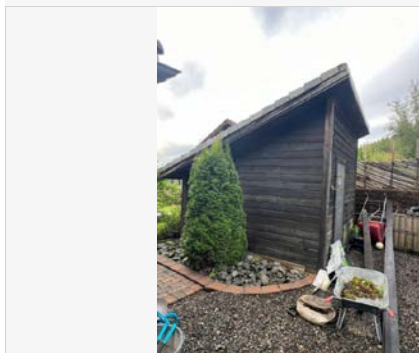
Vannkran i garasjen.

Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.

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



Uthus



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrert bygg/byggeår i offentlig register.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i boden.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Pulttak med plassbygde takkonstruksjoner uten undertak.

Taket er tekket utvendig med takstein.

Innredet med dør.

Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.

Det er ikke beslag utvendig under døren, og døren er treg å åpne/lukke.

Noe mose/grøsnke på utvendig kledning på fremsiden.

Tak uten undertak.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

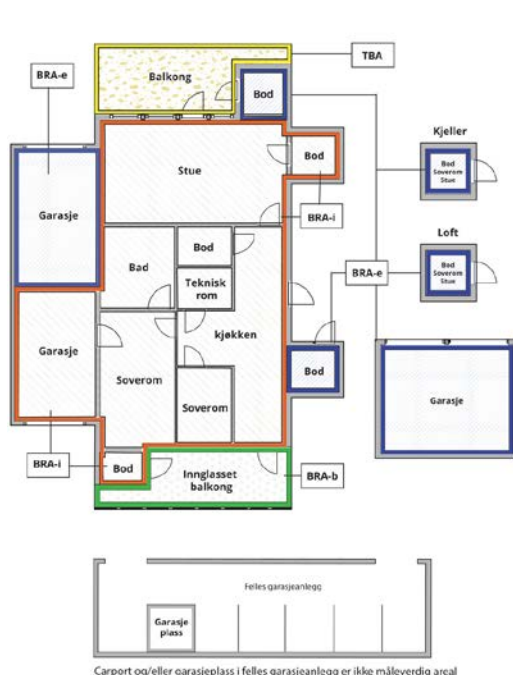
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	174			174	65		174
Kaldtloft						35	35
SUM	174				65	35	209
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, bad 1, bad 2, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Kaldtloft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

Loft: Tregulv på loft er ca. 35 m² ifølge eier (ikke mulig å måle pga lagrede ting), og er kun et ca. areal.

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

Flislagt terrasse (overbygd del og åpen del) på avrundet 65 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje tilknyttet boligen

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje for 2 biler	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gipsing i garasje er ikke brannrett/gasstetting ihht dagens krav/standard, og er vanlig pga alder.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	0
Dobbelgarasje tilknyttet boligen	0	39
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Jørn Harald Granum	Kunde
	Eli Villumstad Granum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	614		0	851.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedbakkvegen 18

Hjemmelshaver

Granum Eli Villumstad, Granum Jørn Harald
Villumstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i bolig-villaområde øverst på Minkafeltet ca 2,5 km fra Brumunddal sentrum, i Ringsaker kommune.

Det er kort avstand til bla: ballplass, skole, barnehage, fine turmuligheter i nærmiljøet, nærbutikk, ca. 2-3 km til Brumunddal sentrum m.m.

Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Det er Mjøtsutsikt fra boligen og terrassen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er registrert med enebolig.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker, støttemurer, belegningsstein m.m.

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

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring				6 396
Kommentar Selskap og årlig sum ifølge eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	05.09.2025	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
FDV dokumentasjon (CD)		Gjennomgått noe: Tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA6618>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250113	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørn Harald Villumstad Granum	Eli Villumstad Granum
Gateadresse	
Smedbakkvegen 18	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2386
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jerbaneverket
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1214250113

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er utført av Veidekke sine underentreprenører som bygget huset for oss i 2010

Arbeid utført av

Veidekke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Veidekke når huset ble bygget i 2010

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg i 2010

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214250113

Tilleggskommentar

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: 1214250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Villumstad Granum	dc766f328ec2fa3013ba6e 0e2216ffcd6eb1ae2f	24.08.2025 12:10:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Harald Villumstad Granum	388ebca0aa6190df762bd 7c1748383e53495ae69	24.08.2025 12:06:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214250113

- 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

Smedbakkvegen 18 - Nabolaget Lillebørke/Minka - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Minka Linje B23, 636	9 min 0.8 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Hempa skole (1-7 kl.) 127 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Fagerlund skole (1-7 kl.) 530 elever, 42 klasser	5 min 2.6 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 32 klasser	5 min 2.8 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	5 min 2.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	22 min 17.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

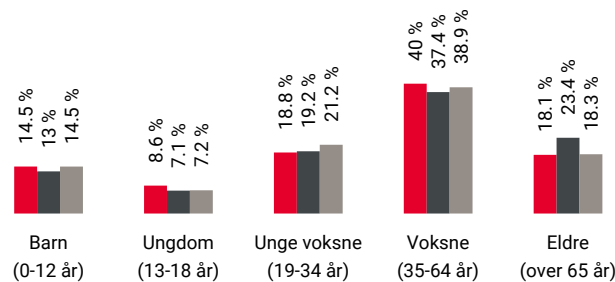
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillebørke/Minka	1 665	724
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hempa barnehage (0-5 år) 56 barn	15 min 1.4 km
Tømmerli barnehage (0-5 år) 54 barn	24 min 2 km
Øverkværn Fus barnehage (0-5 år) 150 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Spar Sveum PostNord	5 min 2.7 km
Rema 1000 Nordåsvegen	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Hempa skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.4 km	
⚽ Brumunddalshallen, flerbrukshall	23 min	🚶
Aktivitetshall	1.9 km	
🚴 Fønix Treningssenter	9 min	🚗
Treningskompaniet Brumundal	9 min	🚗

Boligmasse



■ 85% enebolig
■ 15% annet

Varer/Tjenester



Mølla

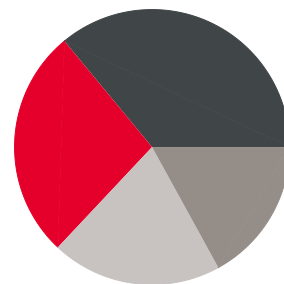
7 min 🚗



Vitusapotek Brumunddal

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



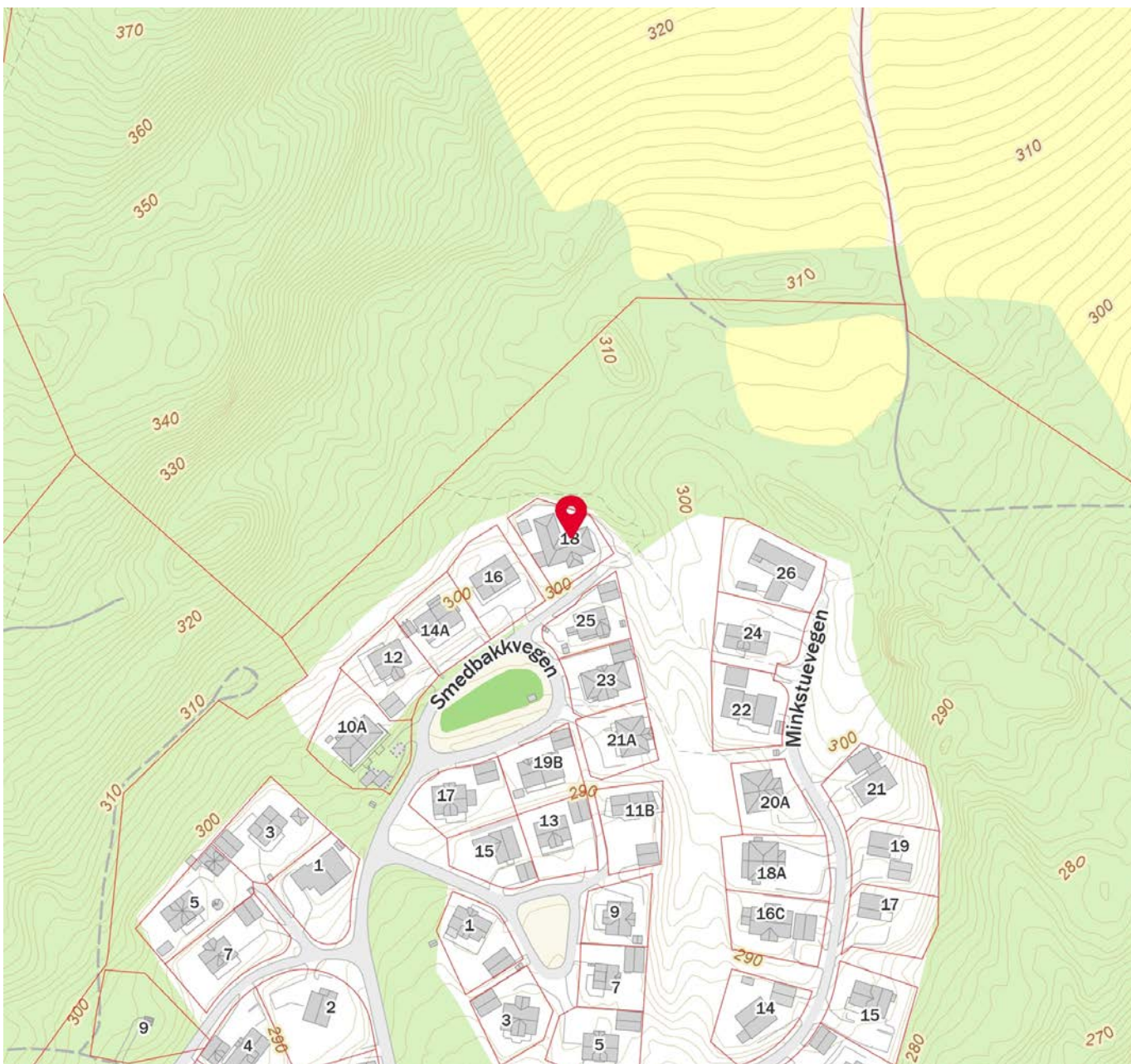
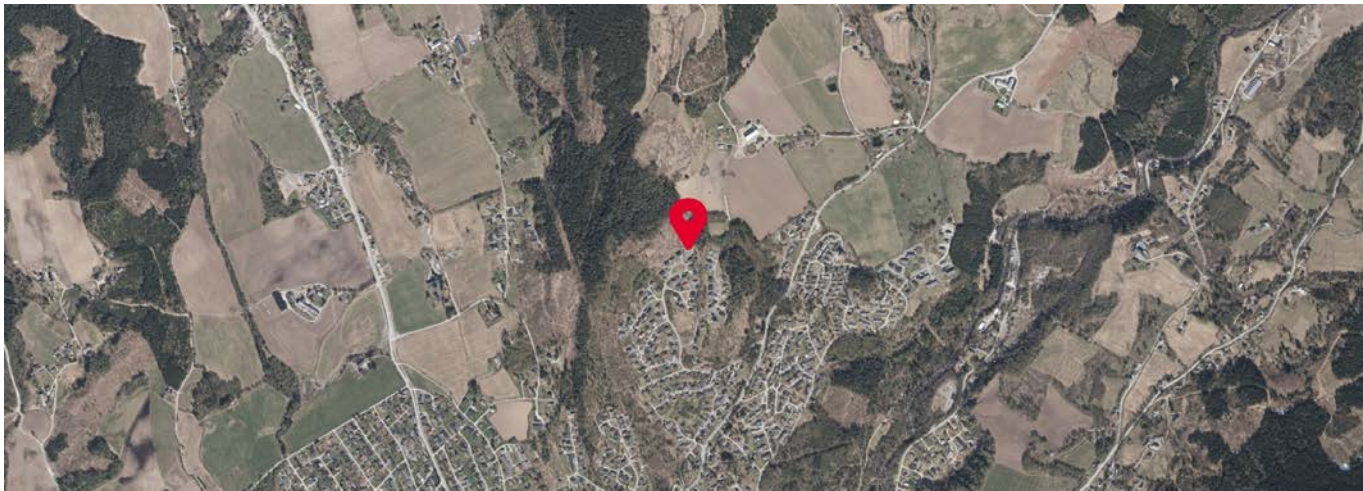
0%

44%

■ Lillebørke/Minka
■ Brumunddal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smedbakkvegen 18
2386 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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