



aktiv.

Smedbakkvegen 10 A, 2386 BRUMUNDDAL

**Meget flott del av tomannsbolig
fra 2018 med høy standard.
Solrike terrasser med nydelig
utsikt! Garasje med elbil-lader**



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 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Therese Johansen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 144/168 kvm
Tomtstr.: 1193.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 618
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1214260033

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smedbakkvegen 10 A!

En meget flott del av vertikaldelt tomannsbolig fra 2018 med gjennomgående høy standard. Boligen har en familievennlig og god planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 3 soverom, 2 badrom og eget vaskerom. Fra begge stuene er det utgang til store, flotte terrasser med gode solforhold og nydelig utsikt! Det er eksklusive materialvalg, gulvvarme i hele 1. etasje og en lekker peisovn. Garasje m/lader.

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet øverst på Minkafeltet. Her bor du usjenert og rolig til 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
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 168 kvm

TBA: 67 kvm

Del av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 kvm Beskrivelse: Entré, stue, kjøkken, badrom, vaskerom og trapperom.

BRA-e: 5 kvm Beskrivelse: Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 72 kvm Beskrivelse: Trapperom, stue, 3 soverom, garderobe og badrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm Beskrivelse: Terrasse.

5 kvm Beskrivelse: Inngangsparti.

2. etasje

25 kvm Beskrivelse: Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Beskrivelse: Garasje for 1 bil. **Takstmannens kommentar til**

arealoppmåling

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

1193.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 1 193,2m² for begge seksjonene. Tomten er pent opparbeidet med plen, forstøtningsmurer og beplantning. Gruset gårdsplass med garasjer og biloppstillingsplasser.

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 til 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. 1,3 km til Hempa barnehage, ca. 1,9 km til Tømmerli barnehage og ca. 3,1 km til Øverkværn Fus barnehage. For de litt større barna er det ca. 1,2 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. 2,6 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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2018.

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2017, 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.

Bygningen har grunnmur med ringmurs-elementer. Støpt dekke i 1. etasje. Forstøtningsmur på baksiden av boligen, er av naturstein. Snødekte forhold, og vurdering er kun basert på alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt. Det er relativt flatt terreng på oversiden og siden, og med fallforhold på fremsiden mot parkering. Snødekte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og tilstanden ansees som normal.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Metall i takrenner, nedløp og beslag. Det er ikke snøfangere men taktekking har ru overflate, og takvinkelen skal ikke være over 27 grader. Det er da ikke ett krav. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musetetting observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre. Valmet takkonstruksjon og vindtetterduk som undertak. Kaldtloft med adkomst via lofstluke med stige i 2. etasje.

Tak er ut ifra byggeår oppført med isolerte og luftede konstruksjoner. Trebjelkelag med isolasjon i etasjeskiller mellom 2. etasje og loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017. Åpningsvinduer og faste vinduer. Foliert ytterdør med glass fra 2017. Foliert boddør til utvendig bod. 2-fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017. Løsninger utvendig under dører med treverk uten beslag. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt. Overbygd tak ved inngangspartiet med impregneret tregulv på ca. 5 m². Terrasse: Utgang fra stue i 1. etasje til terrasse der det meste er overbygd, levegg mot naboen, impregneret rekkverk, impregneret tregulv, størrelse er ca. 37 m². Overbygd del med tett gulv for avrenning av vann til takrenne i fremkant. Balkong: Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregneret tregulv, levegg mot naboen, impregneret rekkverk, størrelse er ca. 25 m². Høyder på rekkverk er ca. 90 cm. Utvendig impregneret trapp i terreng/skråtereng fra parkering mot bolig. Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Garasje - Byggeår: 2021.

Fundamentert med støpt ringmur. Gruset dekke i garasje. Trevegger med liggende utvendig kledning. Pulttak med plassbygde trekonstruksjoner og OSB plater som undertak. Taket er tekket utvendig med papp. Avrenning fra taket på baksiden uten takrenne/nedløp. Innredet med strøm. El-billader. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.02.2026, utført av Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Innvendig > Overflater - 2: Glippe i en endeskjøt på laminatgulv - på stuegulv - ved trapp - mot baderomsvegg.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Lite riss (liten sprekke) på overside av ildfast plate innvendig i peisinnnsatsen.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Dører med tette terskler mellom rommene. Luften må kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
- * Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2: Avskalling av overflate på en flis under veggmontert toalett.
- * Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring/sealingbag.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring/sealingbag.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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:

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Liten sprekk i stein i peisen.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: El Kai.

Beskrivelse av arbeidet: El bil lader og utelys.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 2018 med innhold over to plan.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, badrom og vaskerom.
2. etasje: Stue med utgang til balkong, badrom og 3 soverom hvorav det ene med adkomst til bod/garderobesrom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod på 5m².

Boligen disponerer også en garasje på 19m² fra 2021. Garasjen har innlagt strøm og montert elbil-lader.

Standard

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2018.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Garasje - Byggeår: 2021.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Sentralstøvsugeranlegg av typen «Aertecnica». Uttak i 1. og 2. etasje.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Parkering

Leiligheten disponerer en egen garasje på ca. 19m². Garasjen har innlagt strøm og montert elbil-lader. Parkering skjer ellers på felles gruset gårdsplass.

Radonmåling

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke i fm befaring/rapport. Det foreligger ferdigattest på bygget, og skal være etablert jmf. byggeår. Bygningene ligger i ett

område med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 28.04.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 14.09.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe/aircondition i 2024. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré, stue, kjøkken, baderommene, vaskerom og utvendig bod.

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert Ventilasjon/varmegjennvinningsanlegg i boligens 1. og 2. etasje. Anlegget er plassert i vaskerom med ventiler rundt i boligens himlinger i 1. og 2. etasje.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 40 720 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 40 719,77,- for 2026.

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

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 847,99,-

* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 254 kubikk): Kr. 8 897,37,-

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 795,99,-

* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 254 kubikk): Kr. 10 337,42,-

* Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 687,50,-

* Feiing annethvert år: Kr. 352,50,-

* Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 344,-

* Eiendomsskatt: Kr. 6 457,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 35,03,- per kubikk for vann og kr. 40,70,- 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 primærbolig

Kr 916 242 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 664 969 for år 2024

Velforening

Boligen har tinglyst pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

144/288

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 618, seksjonsnummer 1 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 21.07.2016, dagboknummer 666595.

Rettighetshaver: Ringsaker Kommune. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 21.07.2016, dagboknummer 666595. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

* Seksjonering, tinglyst den 25.09.2019, dagboknummer 1122456. Opprettet seksjoner: SNR: 1. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 144/288.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tomannsbolig i 2019.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er vaskerommet i 1. etasje definert som teknisk rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen utenfor stuen i 1. etasje som ikke fremkommer av tegningene.

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 (1 058m²) og friområde (136m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2025-2040, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 056m²) og blå/grønnstruktur (137m²).

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% 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 19.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.900,-). 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

Ansvarlig megler bistår av

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

26.03.2026



En meget flott del av vertikaldelt tomannsbolig fra 2018 med gjennomgående høy standard. Boligen disponerer også en garasje på 19m² fra 2021. Garasjen har innlagt strøm og montert elbil-lader.



Felles eiertomt på ca. 1 193,2m² for begge seksjonene. Tomten er pent opparbeidet med plen, forstøtningsmurer og beplantning. Gruset gårdsplass med garasjer og biloppstillingsplasser.



Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet øverst på Minkafeltet. Her bor du usjenert og rolig til 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.



Boligen har fasade med liggende bordkledning og tak tekket med betongtakstein.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med en terrasseplattning på ca. 5m². Til høyre for inngangsdøren har du adkomst til en utvendig bod på 5m².



Når du entrer boligen, kommer du inn i en lys entré med god oppbevaringsplass i medfølgende skoskap og garderobeskap. God standard fra 2018 med mørke fliser på gulv med gulvvarme, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



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



Stuen har høy standard fra 2018 med flott enstavs laminat med trestruktur på gulv, elektrisk gulvvarme og glatte malte overflater kombinert med tapet. Det er skjult elektrisk anlegg og innfelte downlights i himlingen.



Fra stuen har du doble dører ut til terrassen som blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid.



Her har du en stor og flott terrasse på ca. 37m² mot sydøst - perfekt for lange og late sommerdager!



Beliggenheten i høyden og mot sydøst sørger for gode solforhold og nydelig utsikt!



Terrassen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord og annet ønskelig møblement.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en lekker peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Det er også deilig gulvvarme i hele 1. etasje.



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



Pen kjøkkeninnredning fra 2018 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har grå profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert konfyrvakt og vannstoppsystem.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, avtrekksvifte, stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Lyst og delikat baderom i 1. etasje fra byggeåret 2018. Badet er utstyrt med moderne servanntinnredning med speil og belysning over, dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt veggmontert toalett.



Fra entréen er det også adgang til et praktisk vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv og gulvvarme. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagskum, opplegg for vaskemaskin, sentralstøvsuger og balansert ventilasjon.



Boligen har en familievennlig og god planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 3 soverom, 2 badrom og eget vaskerom.



Lys og fin ekstra stue i 2. etasje med god plass til både sofagruppe og hjemmekontor. Stuen har god standard med flott enstavs laminat med trestruktur på gulv, malte panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Fra stuen er det utgang til en flott og solrik sydøstvendt balkong på ca. 25m². Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper.



Her sitter du høyt, fritt og solrikt med fantastisk flott utsikt over nabolaget, mot Mjøsa og vakkert naturlandskap!



Innbydende hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er god oppbevaringsplass i medfølgende garderoberom, samt adgang til praktisk bod/garderoberom med ytterligere oppbevaringsplass.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. På soverommet er det plass til seng, kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 er et tilsvarende rom med plass til både seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Soverommet har et stort vindu med den samme flotte utsikten som balkongen.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et stort og lyst baderom fra byggeåret 2018. Badet har lyse fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og avtrekk via balansert ventilasjon.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over. Badet er også utstyrt med ekstra vegghengt høyskap, dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 1/2 part av tomannsbolig
 Smedbakkvegen 10 A, 2386 BRUMUNDDAL
 RINGSAKER kommune
 gnr. 31, bnr. 618, snr. 1

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 15921-1569

Eiendomsverdi ref nr: VZ8951

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggssbygg 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2 part av tomannsbolig, og rapporten er begrenset til denne boligens deler.

Tilstanden på boligen ansees som normal.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og med planløsning fra den tiden det ble oppført.
Det er en normalt god innvendig standard.
Normal standard på utvendig kledning, og takteking fra byggeår.

Noen bemerkninger, og noen bemerkninger pga bla. nyere krav/rapportstandard, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2.
Noen forhold bør/anbefales utbedret, og noen forhold uten behov for tiltak. For å lukke "avvik" må diverse forhold endres/rettes/utbedres.

Garasje:
Fremstår som normalt vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapporten.

1/2 part av tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Metall i takrenner, nedløp og beslag.
Det er ikke snøfangere men takteking har ru overflate, og takvinkelen skal ikke være over 27 grader. Det er da ikke ett krav.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musetetting observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre. Valmet takkonstruksjon og vindtetteduk som undertak.
Kaldtloft med adkomst via lofstluke med stige i 2. etasje. Tak er ut ifra byggeår oppført med isolerte og luftede konstruksjoner.
Trebjelkelag med isolasjon i etasjeskiller mellom 2. etasje og loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.
Åpningsvinduer og faste vinduer.

Foliert ytterdør med glass fra 2017. Foliert boddør til utvendig bod.
2-fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017.
Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017.
Løsninger utvendig under dører med treverk uten beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere

undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Overbygd tak ved inngangspartiet med impregnert tregulv på ca. 5 m².

Terrasse: Utgang fra stue i 1. etasje til terrasse der det meste er overbygd, levegg mot naboen, impregnert rekkverk, impregnert tregulv, størrelse er ca. 37 m². Overbygd del med tett gulv for avrenning av vann til takrenne i fremkant.

Balkong: Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregnert tregulv, levegg mot naboen, impregnert rekkverk, størrelse er ca. 25 m².

Høyder på rekkverk er ca. 90 cm.

Utvendig impregnert trapp i terreng/skråterreng fra parkering mot bolig.

Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er fra byggeår:

Gulv: Laminatgulv med trestruktur, og fliser.

Vegger: Malte plater, tapet, og ferdigpanel.

Himlinger: Ferdigpanel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

Stue: Målt fra yttervegg/peis - yttervegg/nabo: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue: Målt fra åpning/entré - yttervegg/Terrassedør: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 13 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken: Målt fra åpning mot stue - innredning: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. Etg: Målt fra dør/baderom - yttervegg/terrassedør: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom 2.Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har isolert stålppe (hvit type), og peis med innsats.
Murt peis med innsats - ferdigtype, og peisen er pusset og malt.

Boligen har eiketrapp i 180 graders vinkel mellom etasjer. Rekkverk og håndlister.

Innvendig har boligen folierte formpressede fyllingsdører.
Dusjglassdører i baderommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 2 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 3 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vaskerom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran m.m.

Bygger har malte plater. Sokkelfliser på vegger mot gulv. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 1,7 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).

Rommet har stokken og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Baderom, yttervegger, rørskap for vann, sikringsskap, yttervegg og nabovegg). Det er istedet fuktkontrollert både vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad

Baderom i 2. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1,6 cm fra målt pkt under innredning. Det er målt mindre en dette på motsatt side. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 2,6 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er relevant eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er bla: Tilstøtende garderobe med lagrede ting og garderobeskap på vegg mot bad, yttervegger og nabovegg. Det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

[Gå til side](#)

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.

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

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er ikke observert, men det er opplyst å være vakumventil på loft. Dette er vurdert å være tilfredstillende. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert

Ventilasjon/varmegjennvinningsanlegg i boligens 1- og 2. etasje.

Anlegget er plassert i vaskerom med ventiler rundt i boligens himlinger i 1- og 2. etasje.

Utvendig vannkran.

Varmtvannstanken er på 187 liter, type Høiax og er plassert i vaskerom.

Sentralstøvsugeranlegg av typen «Aertecnica». Uttak i 1- og 2. etasje.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40 amp. 1x25 amp. 14x15 amp. og Astrour.

Elektrisk gulvvarme i entre, stue, kjøkken, baderommene, vaskerom, og utvendig bod.

Led-downlights belysning i entre, stue, kjøkken, baderommene, og stue i 2. etasje.

Utvendig belysning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2017, 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, vanntilslaget 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.

Bygningen har grunnmur med ringmurs-elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

Forstøtningsmur på baksiden av boligen, er av naturstein. Snødekte forhold, og vurdering er kun basert på alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Det er relativt flatt terreng på oversiden og siden, og med fallforhold på fremsiden mot parkering.

Beskrivelse av eiendommen

Snødekte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og tilstanden ansees som normal.

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

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

[Gå til side](#)

1/2 part av tomannsbolig.

- Balkong/terrasse: Vurdert.

- Utvendige trapper/adkomstarealer: Vurdert.

- Innvendige trapper: Vurdert.

- Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Bygningene ligger i ett område med "moderta til lav" aktsomhetsgrad.

Radonsperre ansees dokumentert med ferdigattest.

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er vurdert.

- Brannceller: Brannskiller- vegger/etasjeskillere mot naboer er ikke mulig å kontrollere. Bygning med trekonstruksjoner.

Yttervegger med trebindingsverksvegger.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er)).

Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong/terrasse som er tilgjengelig for redning/slokking

fungerer som en alternativ vei.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2 part av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

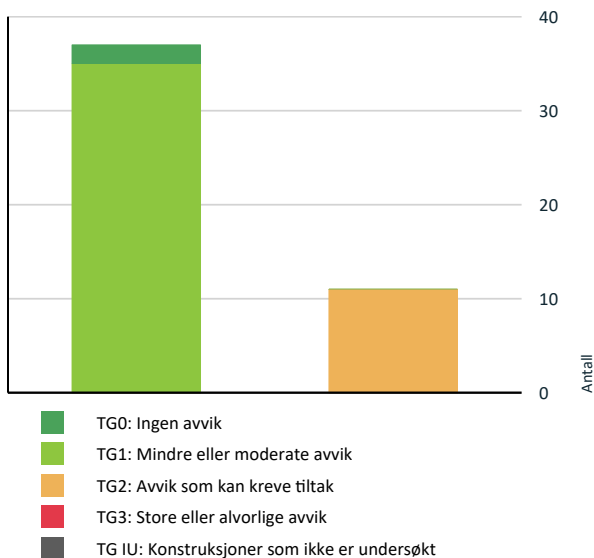
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

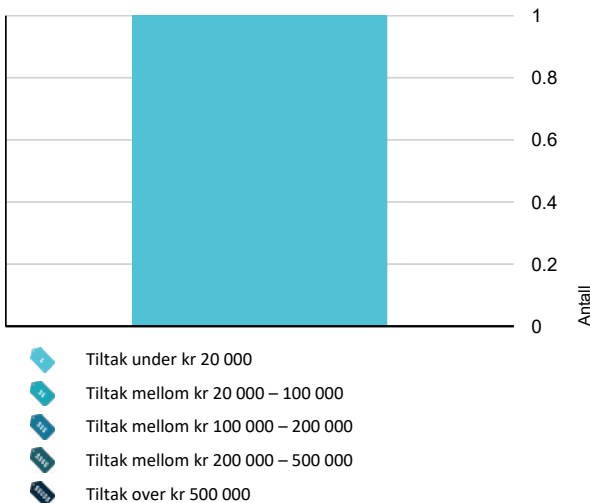
Sammendrag av boligens tilstand

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 tilleggsopplysninger 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.

1/2 part av tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar

Igang satt bygd 21.06.2017 og
ferdigstilt høsten 2018. Ferdigattest
datert 17.09.2019.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Komfyrvakt.
2023	Modernisering	Varmepumpe/aircondition.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metall i takrenner, nedløp og beslag.

Det er ikke snøfangere men taktekking har ru overflate, og takvinkelen skal ikke være over 27 grader. Det er da ikke ett krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musetetting observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre. Valmet takkonstruksjon og vindtettetduk som undertak.

Kaldtloft med adkomst via lofsluke med stige i 2. etasje. Tak er ut ifra byggeår oppført med isolerte og luftede konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Trebjelkelag med isolasjon i etasjeskiller mellom 2. etasje og loft.



Takkonstruksjon/loft.



Takkonstruksjon/loft.



Takkonstruksjon/loft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Foliert ytterdør med glass fra 2017. Foliert boddør til utvendig bod.

2-fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017.

Løsninger utvendig under dører med treverk uten beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Overbygd tak ved inngangspartiet med impregnert tregulv på ca. 5 m².

Terrasse: Utgang fra stue i 1. etasje til terrasse der det meste er overbygd, levegg mot naboen, impregnert rekkverk, impregnert tregulv, størrelse er ca. 37 m². Overbygd del med tett gulv for avrenning av vann til takrenne i fremkant.

Balkong: Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregnert tregulv, levegg mot naboen, impregnert rekkverk, størrelse er ca. 25 m². Høyder på rekkverk er ca. 90 cm.

Tilstandsrapport



Balkong: Snødekte forhold

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig impregnert trapp i terreng/skråterreng fra parkering mot bolig.

Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.



Snødekte forhold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er fra byggeår:

Gulv: Laminatgulv med trestruktur, og fliser.

Vegger: Malte plater, tapet, og ferdigpanel.

Himlinger: Ferdigpanel og malte plater.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Laminatgulv ved trapp i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glippe i en endeskjøt på laminatgulv - på stuegulv - ved trapp - mot badersvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Stuegulv - ved trapp - mot baderomsvegg.



Glippe i endeskjøt. Laminatgulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

Stue: Målt fra yttervegg/peis - yttervegg/nabo: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue: Målt fra åpning/entré - yttervegg/Terrassedør: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 13 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken: Målt fra åpning mot stue - innredning: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. Etg: Målt fra dør/baderom - yttervegg/terrassedør: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom 2.Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes (hvit type), og peis med innsats.
Murt peis med innsats - ferdigtype, og peisen er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lite riss (liten sprekk) på overside av ildfast plate innvendig i peisinnsatsen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Peis med innsats i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har eiketrapp i 180 graders vinkel mellom etasjer. Rekkverk og håndlister.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen folierte formpressede fyllingsdører. Dusjglassdører i baderommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Beskrivelse

Kommentar: Veggflis under veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalling av overflate på en flis under veggmontert toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Har ingen betydning for dagens bruk.



Veggmontert toalett.



Veggflis under veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 2 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 3 cm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Kommentar: Veggmontert toalett. Ukjent om veggmontert toalett har sikkerhetspose, da det ikke er lekkasjesikring/spalte mot gulv- dokumentasjon bør fremskaffes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring/sealingbag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Eventuell dokumentasjon på sealingbag må fremskaffes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran m.m.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bygger har malte plater. Sokkelfliser på vegger mot gulv. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 1,7 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har ikke dusj men opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Utbedring er ikke vurdert å være hensiktsmessig, og utbedring/kostnadsestimat er derfor ikke vurdert.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).



Sluk.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har stokken og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Baderom, yttervegger, rørskap for vann, sikringsskap, yttervegg og nabovegg). Det er istedet fuktkontrollert både vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 2. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1,6 cm fra målt pkt under innredning. Det er målt mindre en dette på motsatt side. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 2,6 cm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).



Sluk.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Kommentar: Veggmontert toalett. Ukjent om veggmontert toalett har sikkerhetspose, da det ikke er lekkasjesikring/spalte mot gulv- dokumentasjon bør fremskaffes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring/sealingbag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Eventuell dokumentasjon på sealingbag må fremskaffes.

Tilstandsrapport



Veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er relevant eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er bla: Tilstøtende garderobe med lagrede ting og garderobeskap på vegg mot bad, yttervegger og nabovegg. Det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

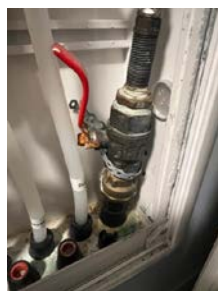
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vaskerom. Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.



Rørskap



Merkede rør.



Vanninntak/stoppekran.



Vannmåler og en stoppekran,

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Plastsluk i våtrommene.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er ikke observert, men det er opplyst å være vakumventil på loft. Dette er vurdert å være tilfredstillende. (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 i denne boenheten for å få TG 1. Det kan i fm dette stakkes via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert Ventilasjon/varmegjennvinningsanlegg i boligens 1- og 2. etasje.

Anlegget er plassert i vaskerom med ventiler rundt i boligens himlinger i 1- og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører med tette terskler mellom rommene. Luften må kunne sirkulere selv om dørene er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.
Den vanligste løsningen er å ha en spalte på ca. 10–15 mm under dørbladet som gir nok overstrømningsareal.
Overstrømningsrist: Alternativt kan man montere en lyddempet ventil i veggen ved siden av døren eller i selve døren.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig vannkran.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 187 liter, type Høiax og er plassert i vaskerom.



VVB

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsugeranlegg av typen «Aertecnica». Uttak i 1- og 2. etasje.



Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.
El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40 amp. 1x25 amp. 14x15 amp. og Astrour.
Elektrisk gulvvarme i entre, stue, kjøkken, badrommene, vaskerom, og utvendig bod.
Led-downlights belysning i entre, stue, kjøkken, badrommene, og stue i 2. etasje.
Utvendig belysning.

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.

2018 Ny bolig i 2018.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017, 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur med ringmurs-elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur på baksiden av boligen, er av naturstein. Snødekte forhold, og vurdering er kun basert på alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

TG 0 Terengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng på oversiden og siden, og med fallforhold på fremsiden mot parkering.

Snødekte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og tilstanden ansees som normal.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Tilstandsrapport

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Igangsatt
oppføring/bygging 21.06.2017, ifølge off
opplysninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

1/2 part av tomannsbolig.

- Balkong/terrasse: Vurdert.

- Utvendige trapper/adkomstarealer: Vurdert.

- Innvendige trapper: Vurdert.

- Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Bygningene ligger i ett område med "moderate til lav" aktsomhetsgrad.

Radonsperre ansees dokumentert med ferdigattest.

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er vurdert.

- Brannceller: Brannskiller- vegger/etasjeskillere mot naboer er ikke mulig å kontrollere. Bygning med trekonstruksjoner.

Yttervegger med trebindingsverksvegger.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er)).

Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong/terrasse som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke i fm befaringsrapport. Det foreligger ferdigattest på bygget, og skal være etablert jmf byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggesak vedtatt 14.01.2021. Ferdigattest på garasje er datert 09.03.2026.

Standard

Standard i relasjon til type bygg og bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt ringmur. Gruset dekke i garasje.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Pulttak med plassbygde trekonstruksjoner og OSB plater som undertak.

Taket er tekket utvendig med papp. Avrenning fra taket på baksiden uten takrenne/nedløp.

Innredet med strøm. El-billader.

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



Baksiden

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/144 m²

1/2 part av tomannsbolig: Entré, 2 Stuer, 2
Trapperom, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Bod, 3
Soverom, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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 fin utsikt fra boligen og balkongen.

1/2 part av tomannsbolig igangsatt oppført i 21.06.2017, og ferdigstilt i 2018

Bolig med 1. etasje, 2. etasje og kaldtloft.

Inngang til boligen fra bakkeplan i 1. etasje på oversiden av boligen via utvendig overbygd tak.

Det er innvendig trapp fra 1. etasje til 2. etasje. Utvendig bod ved inngangspartiet.

Adkomst til stor overbygd terrasse fra stue i 1. etasje, og adkomst til balkong fra stue i 2. etasje.

Boligen er fundamentert med støpt dekke.

Trebindingsverksvegger med liggende utvendig panel.

Innervegger i treverk. Etasjeskillere og yttertak med trebjelkelag.

Innspeksjonsmulighet til loft fra luke i 2. etasje.

Valmet saltak oppført med trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning:
standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av
antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som
vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring - ca. årlig sum.	Kr.	10 000
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca.	Kr.	26 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

1/2 part av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - 1/2 part av tomannsbolig	Kr.	4 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 470 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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

1/2 part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72	5		77	42
2. Etasje	72			72	25
SUM	144	5			67
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, trapperom, kjøkken, bad, vaskerom	Utvendig bod	
2. Etasje	Trapperom, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

1. etasje er målt innvendig til 72,6 m² - avrundet til 72 m².

2. etasje er målt innvendig til 72,5 m² - avrundet til 72 m².

BRA-e: Bruksareal utenfor boenheden som tilhører denne.

Utvendig bod ved hovedinngang.

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

1. Etg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 5 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 37 m², er oppgitt som TBA.

2. Etg: Balkong på (avrundet) 25 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
1/2 part av tomannsbolig	140	10
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Rune Kirkerud	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	618		1	1193.2 m ²	Offentlig registrert areal.	Eiet

Adresse

Smedbakkvegen 10 A

Hjemmelshaver

Johansen Therese

Kommentar

Tomteareal er felles for sameiet.

Boligselskap

Sameie med 2 stk seksjoner.

Eierandel

144 / 288

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 utsikt fra boligen og balkongen.

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 "Tomannsbolig" og "Garasje/anneks/uthus".

Om tomten

Snødekte forhold. Tomten er opparbeidet med bla: plen, beplantning, prydbusker, stablesteinsmur mellom parkering og boligen med innplassering impregnertrapp og beplantning, og natursteinsmur mot skrått terreng på baksiden.
Felles gruset i innkjøring og gårdsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum 10 000	Årlig premie
Kommentar Årlig sum er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	16.02.2026	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
Matrikelutskrift	16.02.2026	Ref. byggeår, ferdigattest.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest Garasje og støttemur	09.03.2026	Ettersendt fra eier.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	11.03.2026	Mottatt ferdigattest på garasje etter ferdig rapport.
3	12.03.2026	Rettelse i fm varmepumpe og tekst i fm ventilasjon

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 nedslitting 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."
- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/VZ8951>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Therese Johansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Smedbakkvegen 10A
2386 Brumunddal

3411-31/618/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Liten sprekk i stein i peisen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: El Kai

Beskrivelse av arbeidet: El bil lader og
utelys

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Smedbakkvegen 10A - Nabolaget Lillebørke/Minka - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Minka Linje B23, 636	7 min 0.7 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Hempa skole (1-7 kl.) 129 elever, 9 klasser	14 min 1.2 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	5 min 2.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	22 min 17.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

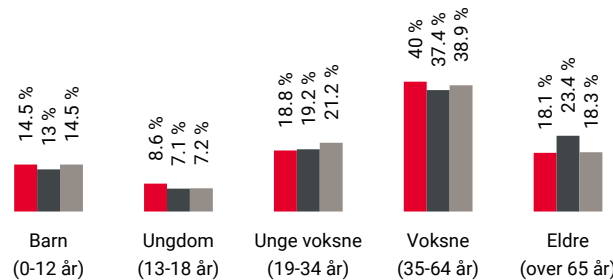
Bra 73/100



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 (1-5 år) 61 barn	14 min 1.3 km
Tømmerli barnehage (1-5 år) 46 barn	23 min 1.9 km
Øverkvern Fus barnehage (0-5 år) 146 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Spar Sveum PostNord	5 min 2.6 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 2026

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	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.3 km	
⚽ Brumunddalshallen, flerbrukshall	22 min	🚶
Aktivitetshall	1.8 km	
🚴 Fønix Treningssenter	9 min	🚗
🚴 NorGym	9 min	🚗

Boligmasse



■ 85% enebolig
■ 15% annet

Varer/Tjenester



Mølla

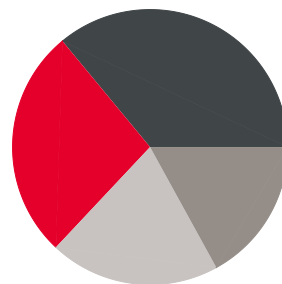
7 min 🚗



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



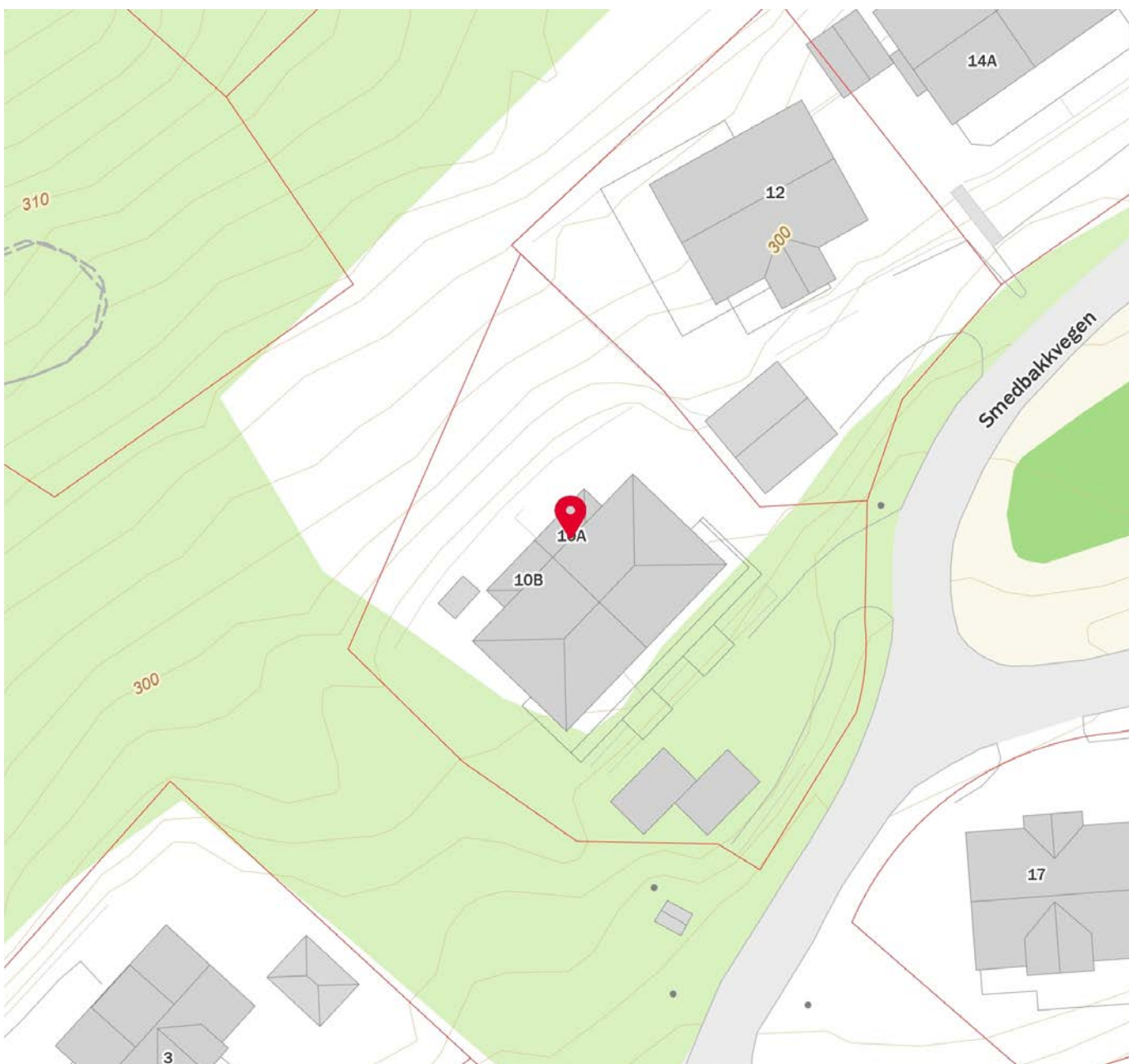
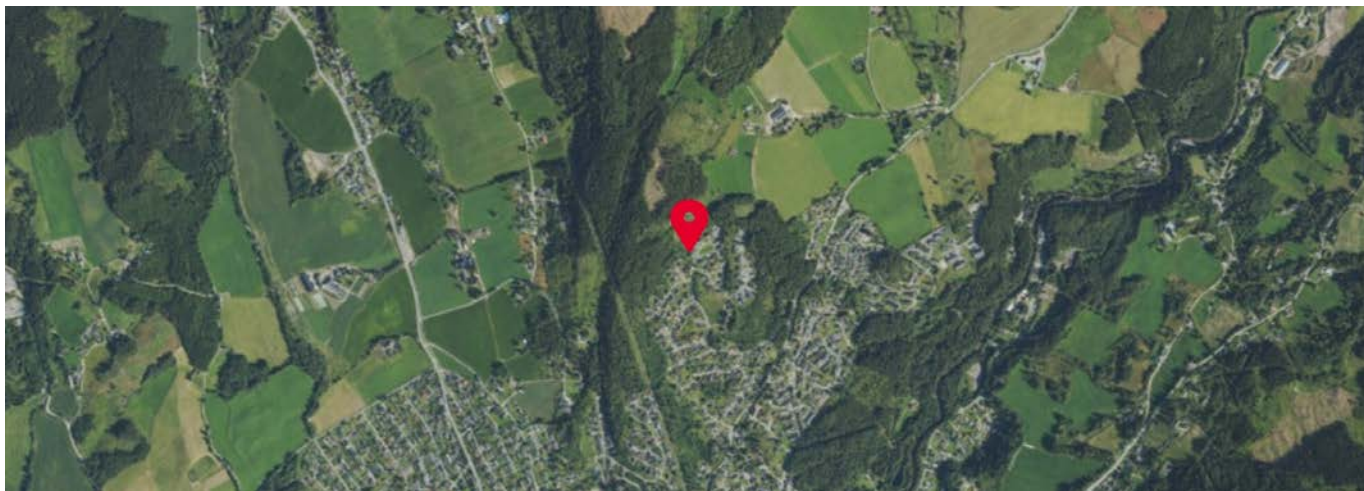
0%

44%

■ Lillebørke/Minka
■ Brumunddal
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smedbakkvegen 10 A
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