

Velkommen til

Smedsbergvegen 37, 2388 Brumunddal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Smedsbergvegen 37,
2388 Brumunddal

Innholdsrik enebolig med usjenert og solrik tomt | Familievennlig område | 3 soverom | Kort veg til skole og barnehage

Velkommen til Smedsbergvegen 37! Dette er en innholdsrik enebolig over to plan og kjeller, beliggende i et etablert og familievennlig nabolag med kort vei til Mørkved skole og busstopp. Boligen ble oppgradert utvendig i perioden 2008-2010 med blant annet nye vinduer oppgradert kledning og nytt tak. Innvendig har boligen store, lyse rom med full takhøyde i begge etasjer. Romslig bad- og vaskerom fra 2008, varmepumpe fra 2024 og ny innmat i sikringsskapet i 2026. Med vestvendt veranda, romslig tomt på 992 m² og frittstående uthus på 29 m² får du gode utearealer og rikelig med lagringsplass. Her er det gode muligheter til å skape et flott og innholdsrikt hjem, tilpasset egne ønsker og behov.

Velkommen til en hyggelig visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Milena Løftingsmo
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 995 22 297
E-post: milena.loftingsmo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger	kr	88 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 578 340

BRA Total/BRA-i	240/211 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1934
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL

Registerbetegnelse
Gnr. 742, bnr. 14, ideell andel 1/1
i Ringsaker kommune.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Kongelhol, like øst for Brumunddal sentrum. Her bor du tilbaketrukket i et nabolag som i hovedsak er preget av eneboliger og romslige tomter, med fin utsikt utover nærområdet og mot Mjøsa fra overetasjen.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og oversiktlig. Det er gangavstand til både Fredheimvegen barnehage og Mørkved skole, slik at de minste har kort og grei skolevei. For de eldre barna ligger Brumunddal ungdomsskole og Ringsaker videregående skole en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Dagligvarehandelen gjøres smidig i nærområdet, hvor både Kiwi i Mørkvedvegen og Coop Extra ligger en kort spasertur fra huset, sistnevnte med søndagsåpent tilbud.

Fra boligen er det kort vei til fots eller på sykkel ned til Brumunddal sentrum. Her finner du et komplett servicetilbud med butikker, apotek, kaféer og kjøpesenteret Mølla. Nede ved vannet ligger Mjøsparken med flotte rekreasjonsmuligheter, sandstrand, opparbeidede grøntområder og turveier langs elva og innsjøen. For friluftsglade er det dessuten kort kjøretur til turstier i Bjørgeberget og helårs turterreng innover Hedmarksvidda fra Vollkoia. Nærmeste bussholdeplass ligger knappe hundre meter unna i Kongelhol, og ved Brumunddal stasjon er det gode togforbindelser for pendlere i retning Hamar, Gardermoen og Oslo.

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

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 211 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 240 m²
TBA: 3 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 60 m² Seks uinnredede kjellerrom.

1. etasje
BRA-i: 84 m² Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, trapperom, gang og kott.

2. etasje
BRA-i: 67 m² Hall m/trapp, tre soverom og tre kott.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
3 m² Veranda i 2.et.

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 29 m² Tre boder og vedbod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik

ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: veranda i 2.et.

Uthus
Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.09.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1934 og tilbygd i 2008 over 2 plan + kjeller. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående og liggende panel. Det ble blåst inn isolasjon (Rockwool) i vegger i 1980, og utvendig kledning ble oppgradert i 2008. Trebjelkelag i etasjeskille. Støpt gulv på grunn i kjeller og tilbygg. Støpt grunnmur i sparesteinsbetong og ringmur av lettklinkerblokker/Leca i tilbygg. Rom under terreng med synlig betonggulv og grunnmur. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:
Saltakkonstruksjon tekket med papp og pulttakkonstruksjon på tilbygg. Mønet skråtak i

trekonstruksjoner med undertaksbord og kaldt loft, luftet ved gavl og raft. Taktekking er utført med papp fra 2010. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Pipe/Ildsted:
Pipe i teglstein. Sotluke i kjeller. Peisovn og vedovn.

Vinduer:
Vinduer i treverk, hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass. Kjellervindu med 1-lags glass med innvendige varevinduer med 1-lags glass.

Dører:
Dører i treverk, profilerte dører og glassfelt i en dør. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue. Innvendige dører har varierende alder og utførelse. Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass, og balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass. Dører i tilbygg og verandadører fra 2008, øvrige fra 1934.

Trapper/adkomst:
Trapper av treverk mellom etasjene. Utvendige trapper i treverk.

Balkong/terrasse:
Veranda med takoverbygg mot vest med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og rekkverk i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm. Tettesjikt av papp. Takrenne og nedløp i framkant. Areal TBA: 3 m².

VVS-installasjoner:
Synlige vannledninger i metall. Innvendig stoppekran og vannmåler plassert i kjeller. Stoppekran ble oppgradert i 2025. Innvendige avløpsrør i plast og støpejern. Plastsluk på bad. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2024 er plassert i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv på bad og ildsted. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2024. Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Uthus:
Oppført i 1934 med støpt ringmur og gulv i trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater, vindskier i treverk. Plassbygde dører og vinduer i treverk. Boder har gulvbelegg, panel og tapet på vegger, samt panel i taket. Panelovner. Det er lagt opplegg for strøm, men bygget er ikke tilkoblet strømnettet. BRA-e: 29 m².

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. Selger har fremvist samsvarserklæring for arbeider ifm ny innmat sikringsskap. Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for øvrige deler av el-anlegget. Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson. Det er opplyst fra selger at store deler av det elektriske

anlegget er oppgradert etter byggeår, at sikringer ikke løser ut uten grunn, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann. Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendige trapper | Kjellertrapp har kontakt med fuktig grunnmur/kjellergulv. Dette har ført til råteskader. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp. Råten har redusert treverkets styrke og kan medføre svekket bæreevne samt økt risiko for personskade ved bruk. Råteskadet treverk må skiftes ut og årsak til fuktpåkjenning må elimineres. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Baderomsplater er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Gulvbelegget som er gulvets tettesjikt/membran har utettheter/hull i sveiser/skjøter. Dette øker risikoen for at fukt finner veien inn i bakenforliggende konstruksjoner som igjen kan føre til fuktskader. Det er ikke montert hysler eller hylserør på avløpsrør som går gjennom gulvets tettesjikt. Det skal monteres hylser, eventuelt hylserør, rundt rørene. Hylsene må være så høye at det ikke kommer vann ned i dem når sluket blokkeres, det vil si at de minst må være 25 mm over golvets høyeste punkt (tenkt vannspeil). Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales årlig visuell kontroll. For å lukke avvik må utettheter i tettesjikt/membran utbedres. En gulvlegger bør vurdere omfanget og hvilke tiltak som er mulig/nødvendig.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist setningsskader/ store sprekker i grunnmuren. Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling. Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren. Grunnmuren er en viktig del av husets struktur. Skader på grunnmuren kan svekke hele bygningen, noe som kan gjøre huset ustabilt. Sprekker i grunnmuren kan tillate vann å trenge inn, noe som kan føre til fuktproblemer i kjelleren eller krypkjelleren. Dette kan igjen føre til mugg og råte. Skader på grunnmuren kan kreve omfattende og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser må foretas av fagkyndig for å få kartlagt årsak og omfanget på skader. Nødvendige tiltak og kostnadskonsekvens baseres på resultat av undersøkelsen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Vindskier bærer stedvis preg av elde og slitasje. Frostsprengt takrennenedløp. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør. Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen på opprinnelig del. Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Loftsluke mangler pakning. Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/ takstoler enn hva som er normal byggeskikk i dag. Det er registrert muggsopp på undertak. Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende lufting kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen. Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen. Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap/kondensering på kaldt loft. Når det er stor avstand mellom taksperrer/ takstoler er det påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen på vinterstid. Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak, men jevnlig inspeksjon av konstruksjonene anbefales. Lufting av loft bør forbedres. Muggsopp/fuktmerker og misfarging er som oftest forårsaket av manglende lufting eller luftlekkasjer i takkonstruksjonen. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsak til muggsopp ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag. Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant. Endeved på utvendig kledning er ikke tilstrekkelig overflatebehandlet. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/redusert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting. Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggen bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader. Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles. Ubehandlet endeved forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å behandle endeved vått i vått 3-4 ganger for å begrense fuktopptrekk i treverket.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre

til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Vinduene bør skrapes og overflatebehandles. Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Avstand mellom beslag og omramming bør være minimum 6 mm og endeveden på omrammingen bør overflatebehandles. Dersom det ikke gjøres tiltak vil det være økt risiko for fuktskader i treverket. Vedlikehold/utskiftinger må påregnes for vinduer der vinduskitt er slitt og har løsnet. Manglende vinduskitt kan føre til økt fuktpåkjenning og redusert isolasjonsevne.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran. Tettesjikt er ikke beskyttet mot mekanisk påkjenning. Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader. Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av ventilasjonen og vurdere nærmere undersøkelser. Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig. Tettesjikt bør beskyttes med tremmegulv e.l. slik at det ikke så lett kan få skader. Skader/utettheter i tekking kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Innvendig overflater | Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Overflater har stedvis skader. Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert forhøyede fuktverdier i etasjeskille/bjelkeender mellom kjeller og 1.et. ved målinger i treverk med fuktmålerutstyr. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Eiers opplysning: i etterkant av befaringsdagen ble lufting av kjelleren forbedret og fuktinnholdet i etasjeskiller/bjelkeender sank til 17 vekt%. Anbefaler at man følger med på eventuelt videre utvikling.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted. Kort avstand til brennbart materiale fra teglpipe i etasjeskille. Himling er lagt inntil pipe. Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes. Avstanden til brennbart materiale må kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende brannforskrifter. Manglende klaring kan øke risikoen for varmepåvirkning og brann.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert. Fuktopptrekk kan føre til nedbrytning av betong og murverk, korrosjon av armering, mugg- og råteskader samt dårlig inneklima. Fukt i støpt plate på grunn og grunnmur må påregnes i eldre boliger da dette ofte er konstruksjoner som ikke har kapillærbrytende lag og fuktsikring under betongplate. Vurder også ventilasjonsforbedring og eventuelt installasjon av avfukter. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapillærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Slitasje på vrider og låsekasser. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene. Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Fall til sluk er ikke jevnt slik at eventuelt lekkasjevann vil kunne demme seg opp på deler av rommet før det finner veien til sluk. Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Med dagens situasjon må det påregnes at vann kan bre seg ut fra dusjsone ved bruk.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse. Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

- Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Innredning bærer preg av slitasje. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

- Innvendige vannledninger | Opprinnelige vannrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Fuktsikring og drenering | Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere. Men deler av kjeller er innredet etter byggeår og dette endrer forutsetningene. Se punkt "Rom under terreng". Grunnmursplast mangler

avslutningslist/klemlist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan før til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng. Viktig å merke seg at oppgradering av drenering/ fuktsikring ikke automatisk fjerner fuktproblemer i rom under terreng da det må påregnes fuktopptrekk fra grunnen gjennom betonggulv/fundamenter/grunnmur. Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter. Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftinger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Utvendig vannledning er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Røropplegget inne på badet er montert synlig på vegg (dvs. at rørene ikke ligger inne i veggen). Alle koblinger er synlige. Det er ingen tegn til fuktskader inne på badet. I tillegg ligger dusjsonen mot yttervegg og mot kjøkkeninnredningen og hulltaking må derfor tas ved døra. På grunn av nevnte forhold vurderes fuktmåling ved hulltaking som ikke hensiktsmessig. Fuktsøk innvendig på badet ble utført uten at det ble registrert unormale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

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

Parkering
Parkering på gruset gårdsplass på egen tomt.

Standard
Enebolig opprinnelig oppført i 1934 og tilbygd i 2008, fordelt over to etasjeplan samt kjeller og tilhørende uthus. Boligen har en funksjonell planløsning med oppholdsrom og bad i første etasje, tre soverom i andre etasje og rikelig med oppbevaringsplass i kjeller og uthus. Eiendommen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, blant annet med tilbygg for inngangsparti og bad i 2008, omtekking av tak i 2010, ny luft-til-luft varmepumpe og varmtvannsbereder i 2024, samt oppgradert innmat i sikringsskap i 2026. Boligen er solid og godt ivaretatt, med eldre standard innvendig.

Entré og hall:
Vindfanget i tilbygget fra 2008 danner inngangen til boligen og leder videre inn til hallen og trapperommet. Rommet har gulvbelegg, panelte vegger og plass til oppheng av yttertøy og sko. En tretrapp fører opp til andre etasje.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater. Stuen har laminat på gulv, malte veggflater og en peisovn tilknyttet teglsteinspipen. Rommet har direkte utgang til hagen, samt god plass til sofagruppe og sitteplasser. En bred åpning gir sammenheng mot spisestuen.

Spisestue:
Spisestuen ligger i åpen tilknytning til stuen og har skyvedør videre inn til kjøkkenet. Rommet har panelkledde vegger, panel i himling og plass til et stort spisebord. En luft-til-luft varmepumpe fra 2024 er montert på veggen for jevn og komfortabel oppvarming.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en eldre kjøkkeninnredning sammensatt av ulike seksjoner med slette, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen inneholder vask i rustfritt stål med 1-greps armatur, separat utslagsvask, plass for komfyr med montert komfyrvakt, kjøkkenventilator med avtrekk ut samt opplegg for frittstående kjøleskap. På kjøkkenet er det også montert en digital radonmåler og en vedovn tilknyttet pipen. Skyvedøren inn mot spisestuen gir en praktisk forbindelse mellom rommene.

Bad/vaskerom:
Bad og vaskerom ligger i tilbygget fra 2008 og har baderomsplater på vegg, himlingsplater i tak og gulvbelegg med oppbrett samt gulvvarme. Innredningen består av underskap med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps armatur, overskap og speil på vegg. Rommet er videre utstyrt med dusjhjørne med buede dører, gulvmontert toalett, mekanisk avtrekk, synlig røropplegg og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Andre etasje rommer tre store soverom. Rommene har tregulv og vegger kledd med panel og malte flater, med god plass til seng, nattbord og garderobeløsninger. Fra det ene soverommet er det dør med utgang til verandaen.

Veranda:
Fra soverommet i andre etasje er det direkte adkomst til en vestvendt veranda med takoverbygg. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner med trerekkverk og tettesjikt av papp, og gir en skjermet uteplass med plass til sittegruppe.

Overflater:
Gulv: Laminat, heltregulv og gulvbelegg.
Vegger: Panel, malte glatte flater og tapet.
Himling: Panel og himlingsplater.

Lagring:
Oppbevaringsplass i boligen omfatter tre kott i andre etasje, kott i første etasje, samt seks uinnredede kjellerrom i kjelleren. I tillegg finnes et uthus på 29 m² oppført i 1934, som inneholder tre boder og vedbod.

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

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

Innhold
Eneboligen går over to etasjer pluss kjeller, og består av følgende rom:

Kjeller: Seks uinnredede kjellerrom.
1. etasje: Vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og kott.
2. etasje: Tre soverom og tre kott.

Boligen har en veranda med takoverbygg i 2. etasje på 3 m² med utgang fra soverom.
I tillegg er det oppført et uthus på 29 m² som inneholder tre boder og vedbod på eiendommen.

Det foreligger godkjente byggetegninger ifbm tilbygg av boligen som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke byggetegninger av kjeller. De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

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

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

Byggeår
1934

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Ny innmat i sikringsskap med automatsikringer

2025:
- Innvendig stoppekran oppgradert

2024:
- Installert luft-til-luft-varmepumpe
- Ny varmtvannsbereder på ca. 120 liter installert i kjeller

2010:
- Taktekking utført med papp

2008:
- Tilbygg oppført på boligen
- Utvendig kledning oppgradert
- Bad/vaskerom i 1. etasje oppført/rehabilitert
- Boligen ble re-drenert og grunnmursplast montert som utvendig fuktsikring
- Utvendig avløpsledning/stikkledning skiftet ut

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 992 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 992 m². Tomten er flat til skrånende og opparbeidet med plen, diverse beplantning, prydbusker og trær. Gårdsplassen er gruset. Eiendomsgrensene har varierende nøyaktighet; vestre og østre grense har god nøyaktighet, mens nordre og søndre grense er registrert med lavere nøyaktighet. Arealet er beregnet ut fra gjeldende kartgrunnlag, og det tas forbehold om at arealet kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 3 490 000,-
Omkostninger Kr 88 340,-
Totalpris inkl. omk. Kr 3 578 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 3 490 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 87 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 88 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 106 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 16 295 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 6 686,-
- Eiendomsskatt: kr 6 826,-
- Feiing: kr 873,-
- Renovasjon: kr 3 250,-
- Vann: kr 5 486,-

Totalt: kr 23 121,-

Årsprognose for 2026 er kr 22 949,-.

Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk.

Eiendomsskatt

Kr 6 826 pr 2025
Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 1 706 600 i 2026.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 683 813 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 735 252 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler. Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

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

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

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1934. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger «Godkjenning av melding» datert 28.04.2008 for tilbygg bolig (oppføring av nytt inngangsparti med BRA 14 m² og riving av eksisterende inngangsparti). Det er utstedt ferdigmelding for tiltaket den 19.01.2011. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger ifbm tilbygg av boligen datert 16.04.2008, som stemmer med dagens bruk av boligens 1. og 2. etasje. Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommens kjeller.

På eiendommen er det oppført et uthus på 29 m² (byggeår 1934).

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

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, i henhold til detaljregulering for FURNESVEGEN, BRUMUNDDAL-BERGSHØGDA (plan-ID 2000092020542), vedtatt 20.09.2000. Et delareal på 974 m² er regulert til boliger innenfor felt B11, og et delareal på 14 m² er regulert til annen veigrunn. Av reguleringsbestemmelsene fremgår det at utendørs lagring ikke er tillatt.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for TØRUDHAGAN-MØRKVEDJORDET (plan-ID 1976051010028), vedtatt 10.05.1976. Et delareal på 4 m² av eiendommen er regulert til gangvei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2040 (plan-ID 2023004), vedtatt 18.03.2026. I kommuneplanen er 992 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På støykart fra Statens vegvesen er området der eiendommen ligger, markert med rød støysone, det vil si høyt støynivå fra vegtrafikk. Avbøtende tiltak kan kreves ved oppføring av ny bebyggelse eller ved bruksendringer. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

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

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

Radonmåling
Det er montert en digital radonmåler på kjøkkenet i 1. etasje som viser 9 Bq/m³. Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.

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

1935/913102-1/11 15.05.1935 BEST. OM ADKOMSTRETT
Eieren vedtar de til enhver tid gjeldende betingelser for tillatelse til å anbringe privat avkjørsel fra riksvei/chausseen.

1935/913103-1/11 16.09.1935 BESTEMMELSE OM GJERDE
Eieren av eiendommen har plikt til å oppføre og vedlikeholde gjerde mot naboeiendommen.

1966/3298-1/11 05.08.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Eier forplikter seg og senere eiere til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement for Brumunddal vannforsynings- og kloakkanlegg, samt bestemmelser for utførelse av vann- og kloakkarbeider. Dersom deler av anlegget er utført med dispensasjon, har kommunen rett til når som helst å kreve anlegget utført forskriftsmessig dersom det oppstår ulemper eller kommunen finner det nødvendig. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

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

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

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

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

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

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

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2024, peisovn og vedovn tilknyttet teglsteinspipe, elektriske panelovner samt gulvvarme på bad. I uthuset er det montert panelovner, men bygget er ikke tilkoblet strømnettet.

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

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

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

Energikarakter
G.

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

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

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Takstcon AS v/Vegar Lundhaug
vegar@takstcon.no
454 26 715

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 25.08.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Sprekk i grunnmur. Har vært der siden 50-60 tallet

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.

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

Eier

Eier
Jan André Harstad

Erik Harstad

Werner Harstad

Ernst Onni Harstad

Vilkår og bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger,

herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 23.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 23.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Boligselgerforsikring
Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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

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

Hvitevarer
Følger ikke.

Overtakelse

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

Visning

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,60 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 81 340
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 137 340, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

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

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

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

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

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsanvarlig

Milena Løftingsmo
avdelingsleder/eiendomsmegler
milena.loftingsmo@em1ostlandet.no
Tlf: 995 22 297

Ansvarlig megler

Milena Løftingsmo
avdelingsleder/eiendomsmegler
milena.loftingsmo@em1ostlandet.no
Tlf: 995 22 297

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Velkommen til Smedsbergvegen 37! Foto: Andreas Ellingsen for EFKT



En stor og innholdsrik enebolig over to etasjer med kjeller. Tilbygd med bad og inngangsparti i 2008.



Vindfanget har gulvbelegg og lyskledde vegger.



Lys og romslig stue med peisovn og direkte utgang til hagen.



Store vindusflater gir godt lysinnslipp og utsikt mot den grønne hagen.



Stuen har god plass til flere sittegrupper.



Kjøkkenet har innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og vask i rustfritt stål. Rommet har et oppussingsbehov.



Boligen er oppgradert med blant annet nye vinduer.



Eget ildsted på kjøkkenet gir ekstra varme på kalde dager.



Skyvedør forbinder kjøkkenet direkte med spisestuen.



Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen, og har lun stil med original faspanel.



Spisestuen har luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 sørger for energieffektiv oppvarming.



Badet ligger i tilbygd del fra 2008, og har innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin.



Badet har komfortabel gulvvarme, gulvbelegg med oppbrett og dusjhjørne med buede glassdører.



Kombinert bad og vaskerom med god størrelse.



Gang i andre etasje med heltregulv og panelte flater.



Soverom med malt tregulv og direkte utgang til vestvendt veranda.



Alle soverommene har god størrelse.



Overbygd veranda i andre etasje med nydelig utsikt.



Utsikt mot Mjøsa fra verandaen.



Lyst soverom med malt tregulv og plass til seng og garderobe.



Vinduene gir fint utsyn mot nærområdet og hagen.



Soverom innredet med panel på veggene og malt tregulv.



Rommet har praktisk oppbevaringsplass i kott.



Overbygd inngangsparti med stående kledning som ble tilbygget i 2008.



Tomten er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, prydbusker og trær.



Eiendommen ligger inntil friområde, og har usjenerte uteplasser.



Solrik og stor tomt i et hyggelig og populært boligområde.

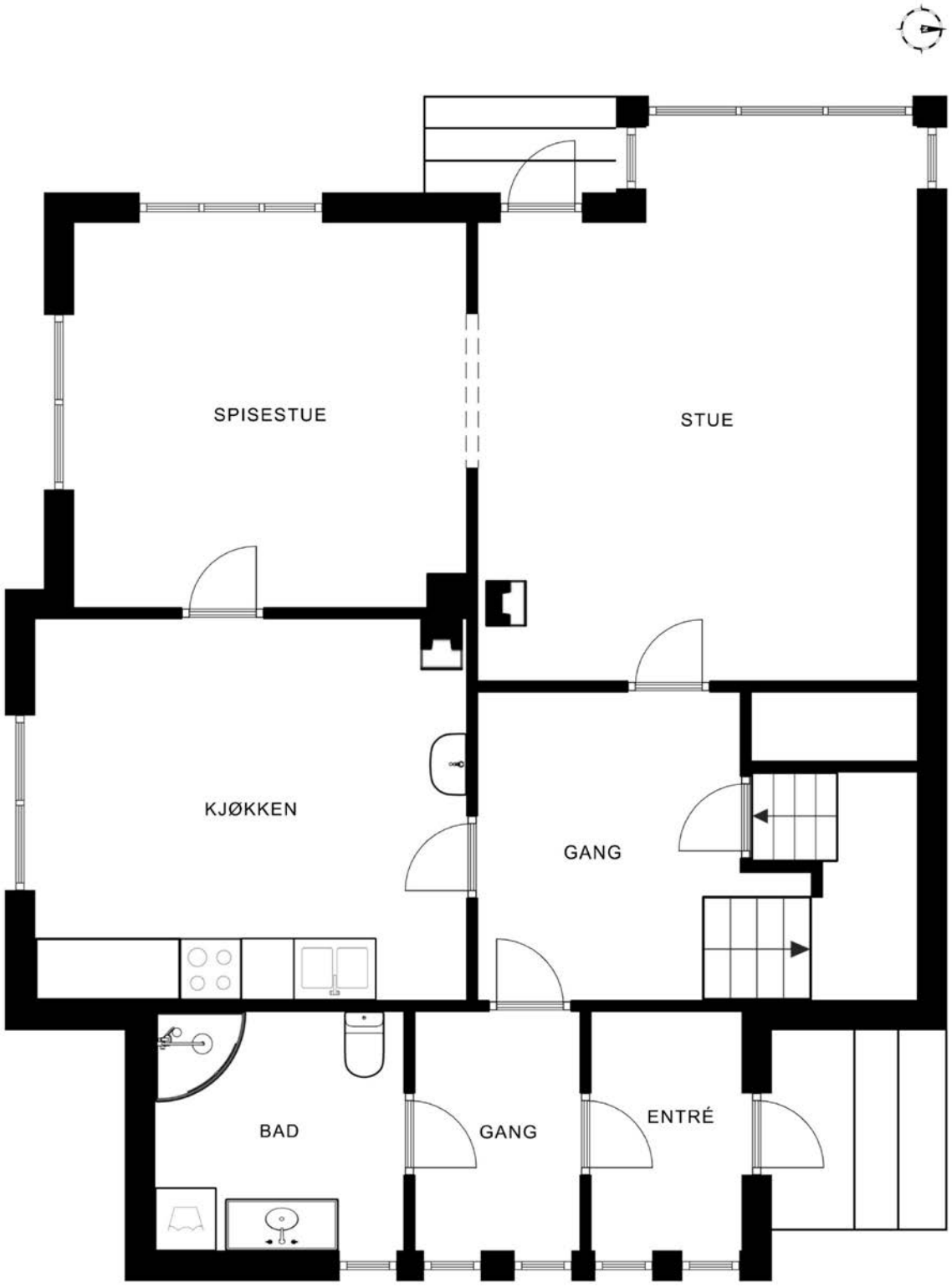


Frodig hage med skjermede sitteplasser og etablert vegetasjon.



Frittstående uthus fra 1934 med saltak og fire boder til redskaper og ved.

Plantegning 1. etasje

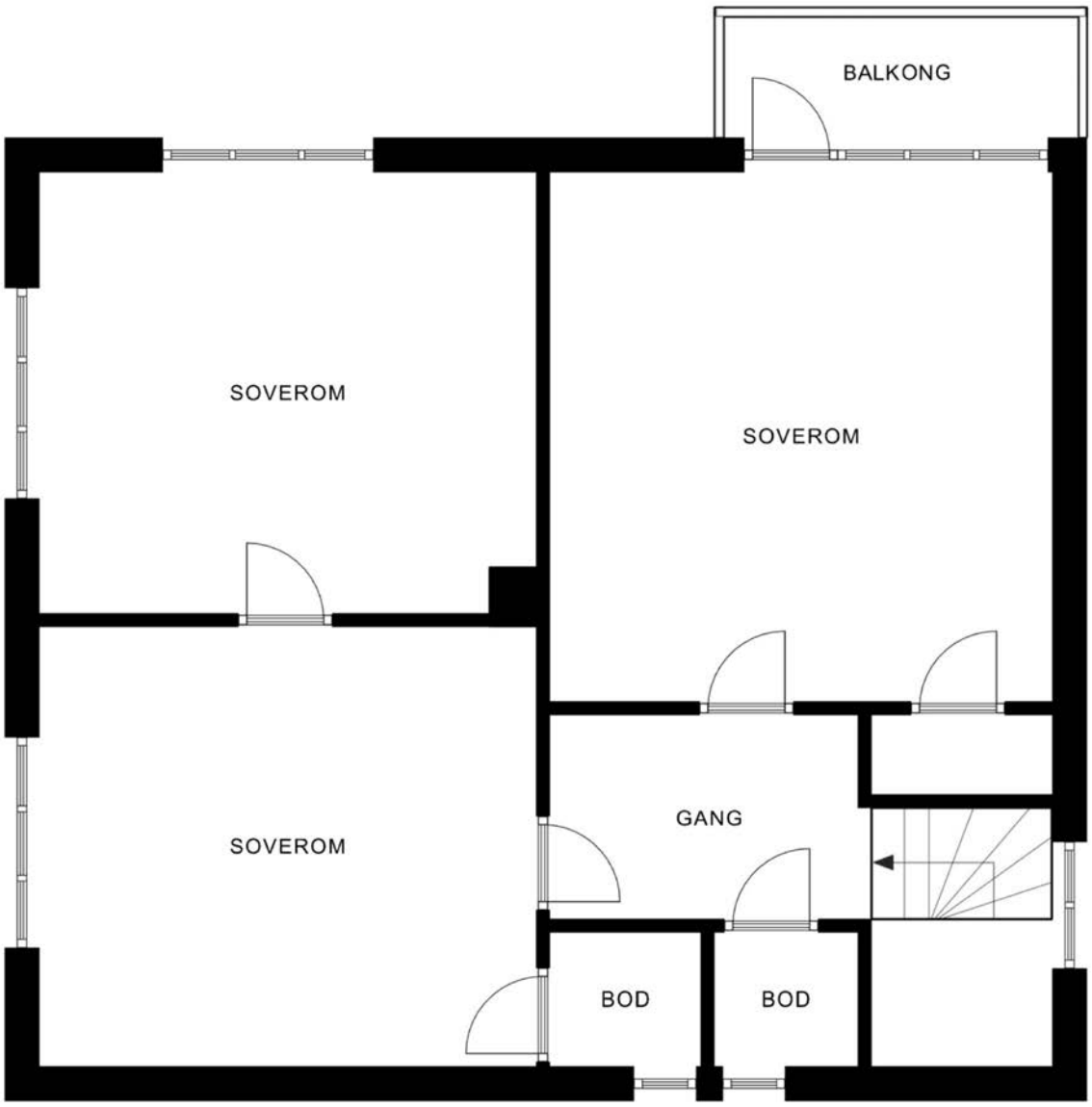


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning 2. etasje



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

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

Plantegning kjeller

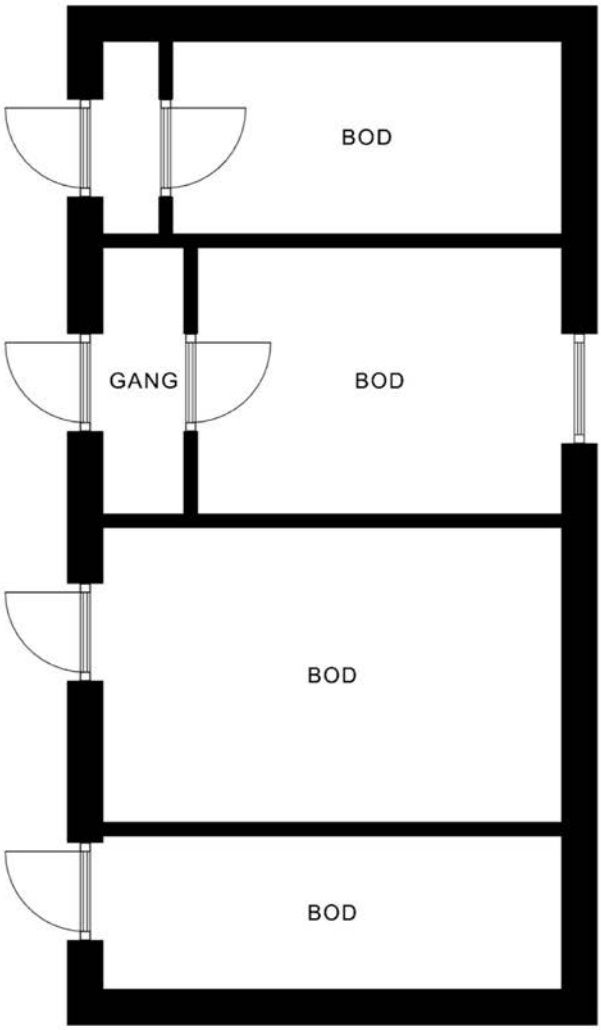


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning uthus



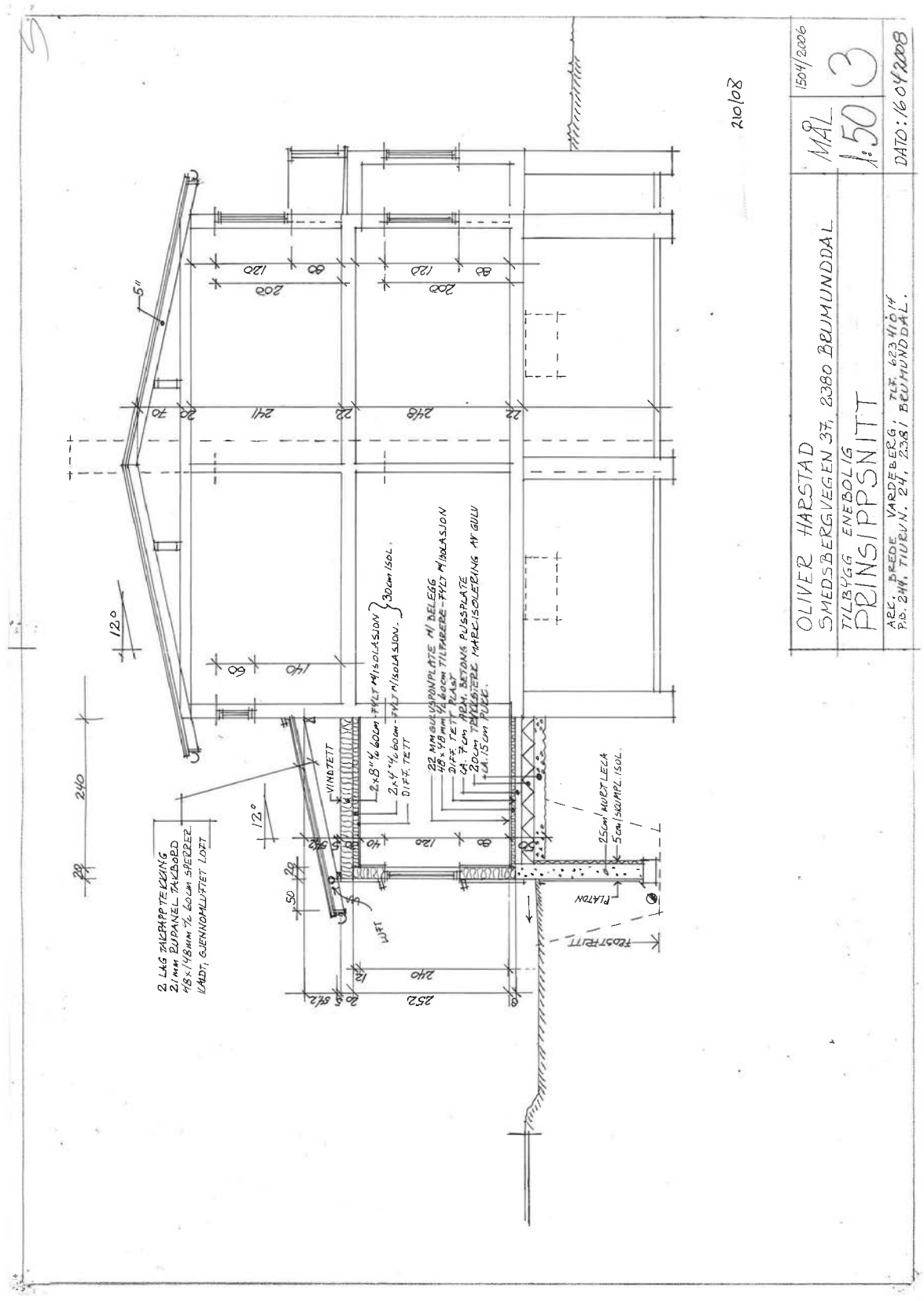
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Byggetegninger ifbm tilbygg bolig



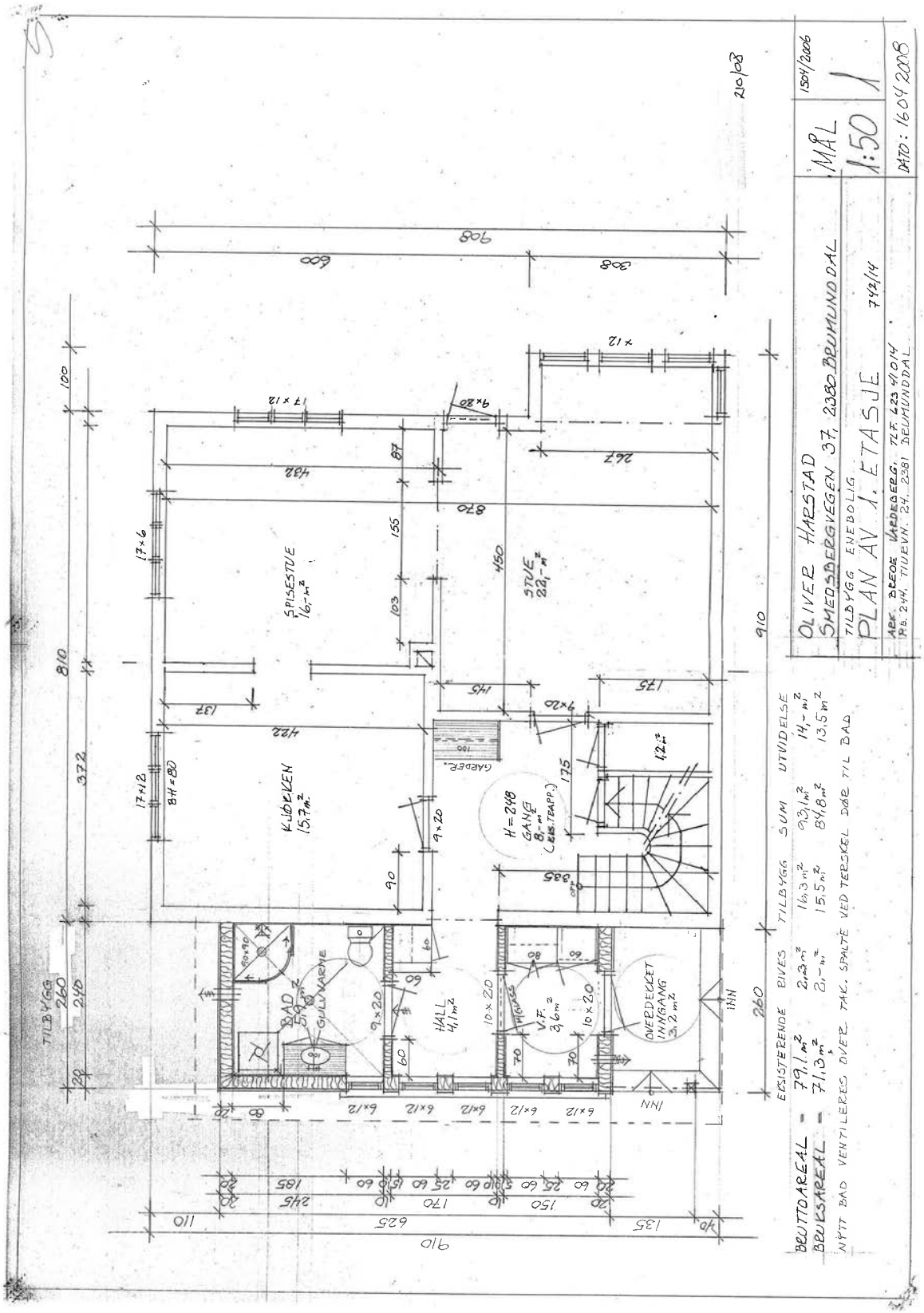
Byggetegninger ifbm tilbygg bolig



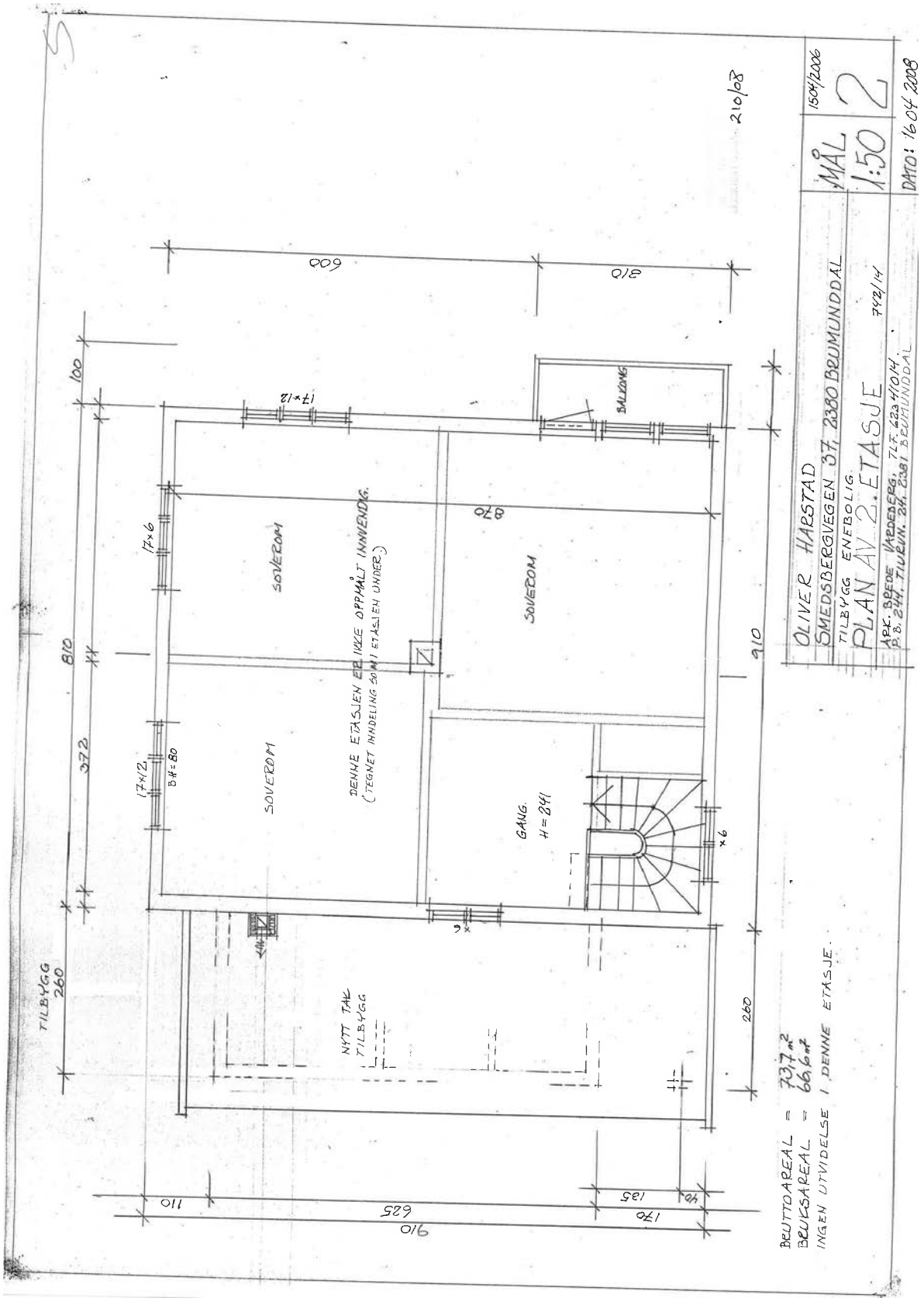
Byggetegninger ifbm tilbygg bolig



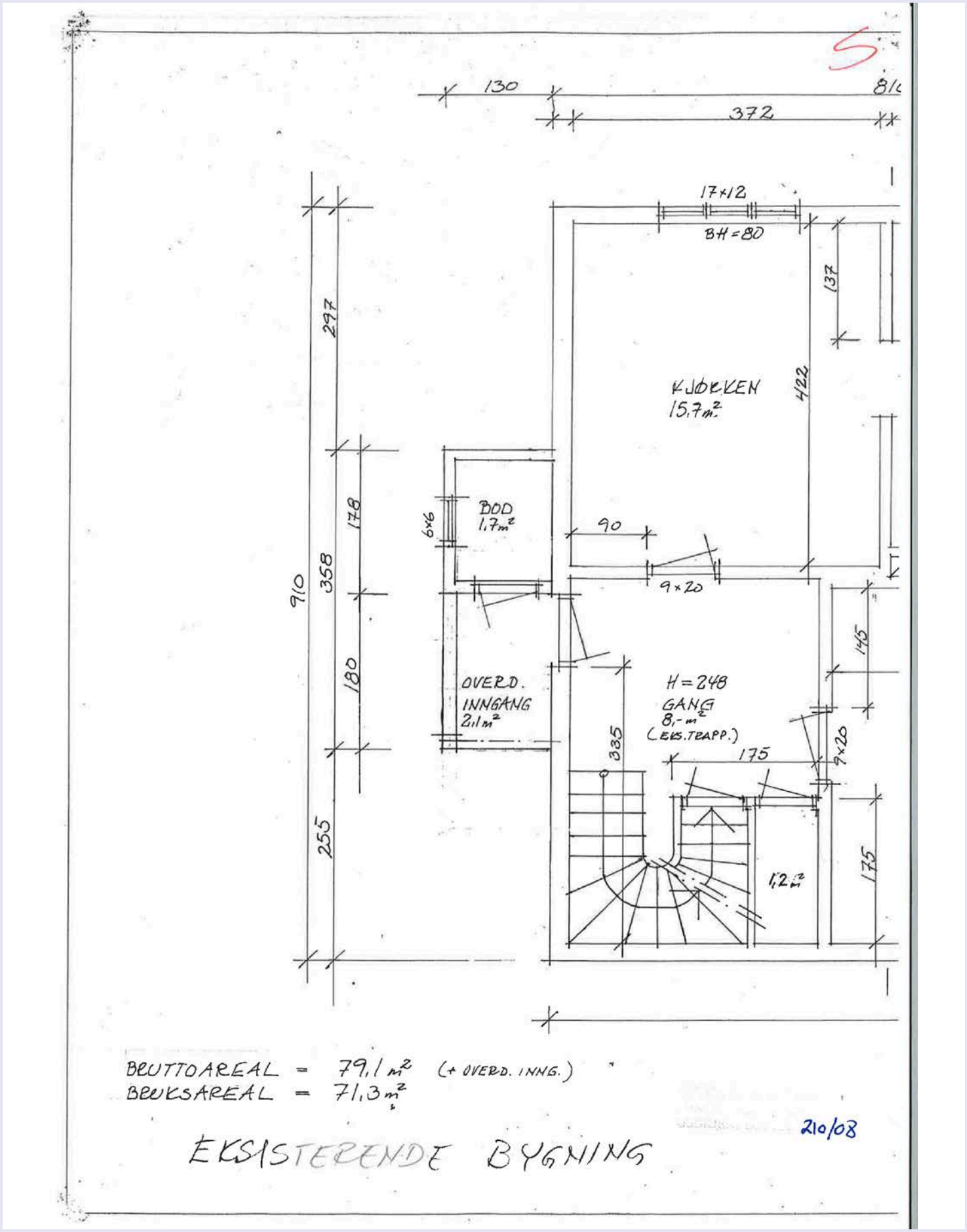
Byggetegninger ifbm tilbygg bolig



Byggetegninger ifbm tilbygg bolig



Byggetegninger ifbm tilbygg bolig



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

Oppdatert 10.12.19

SMEDSBERGVEGEN 37

Nabolaget Kongelhol/Storenga - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Mørkved skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	**9 min** 0.8 km
Fagerlund skole (1-7 kl.) 524 elever, 42 klasser	**6 min** 2.8 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 30 klasser	**5 min** 2.3 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	**6 min** 2.6 km
Hamar katedralskole 1300 elever	**14 min** 11.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

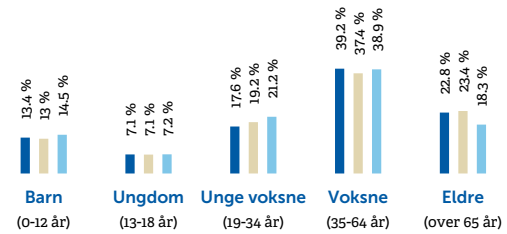
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Fredheimvegen barnehage (1-5 år) 40 barn	**6 min** 0.5 km
Buttekvern barnehage (1-5 år) 64 barn	**13 min** 1.1 km
Tunet barnehage (0-5 år) 13 barn	**5 min** 2.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mørkvedvegen PostNord	**7 min** 0.7 km
Coop Extra Brumunddal PostNord, søndagsåpent	**9 min** 0.8 km

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

Nabolagsprofil

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING

Lett 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

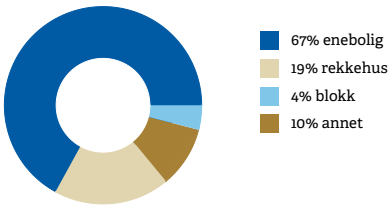
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Mørkved skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**10 min** 0.8 km	
Brumunddal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 2.3 km	
NorGym	**7 min**	
Fønix Treningssenter	**20 min**	

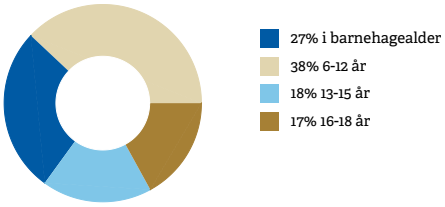
BOLIGMASSE



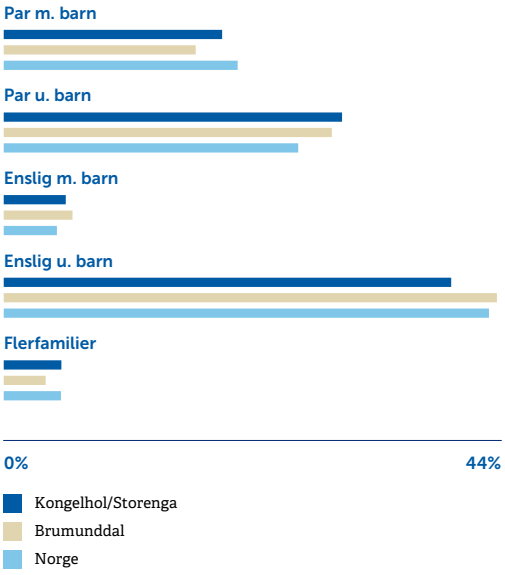
VARER/TJENESTER

Mølla	**17 min**
Apotek 1 Brumunddal	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

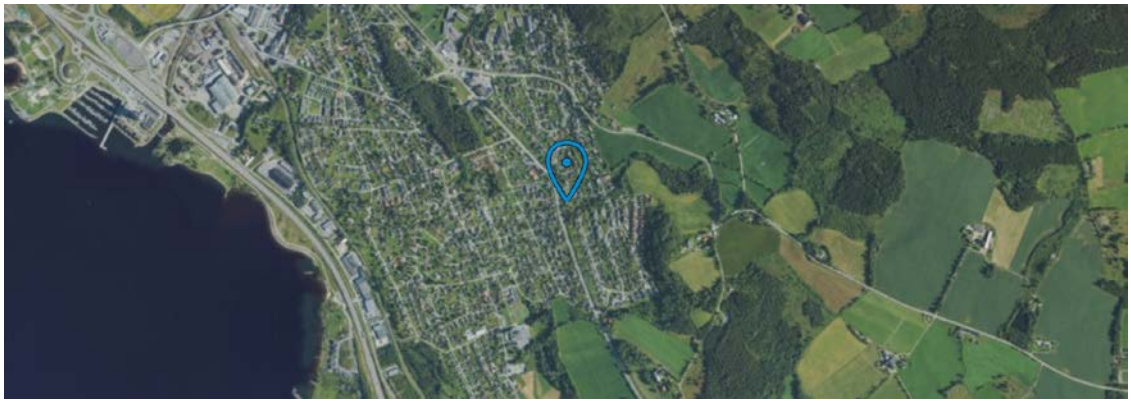


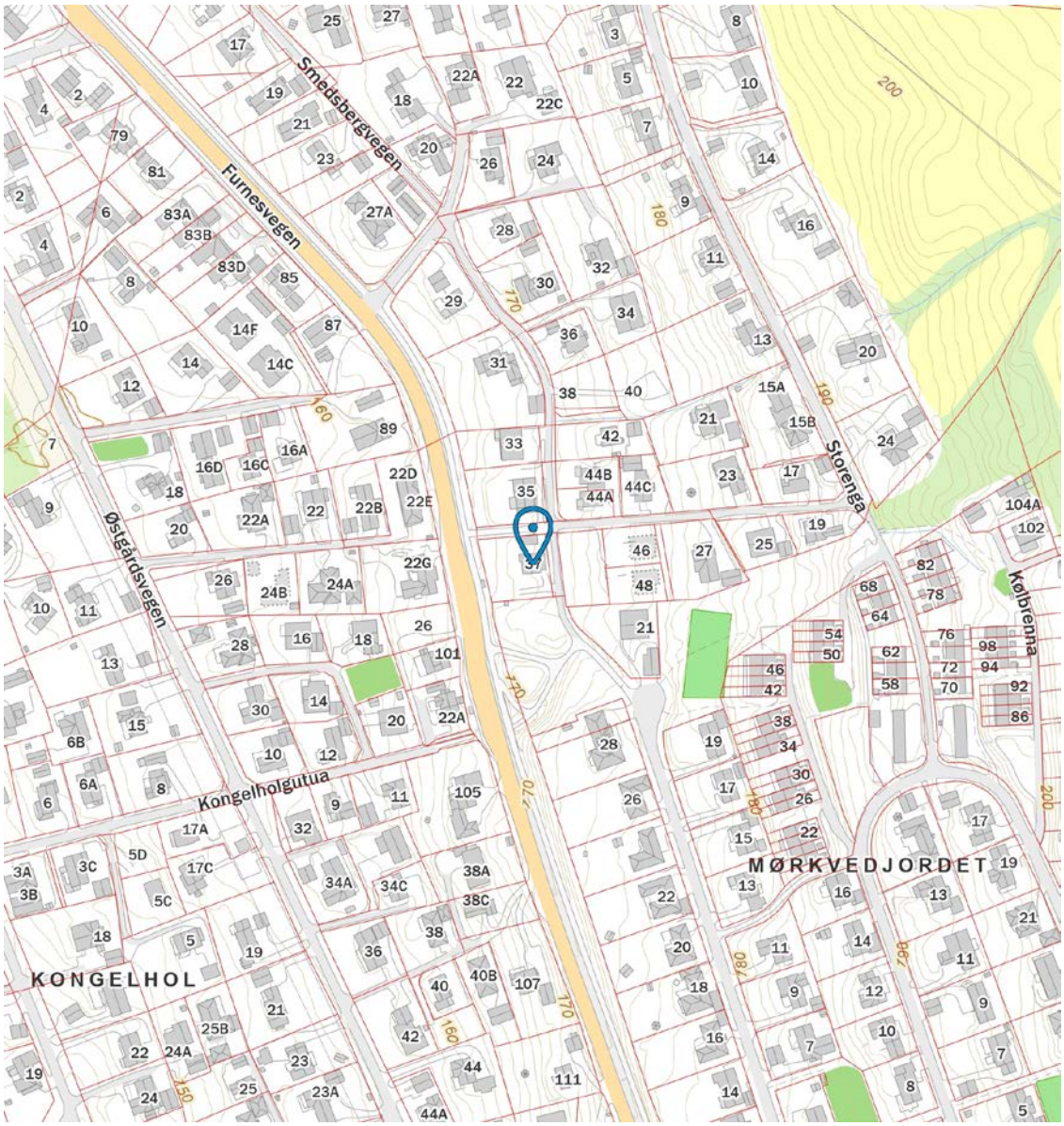
SIVILSTAND

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

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

Nabolagsprofil





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
RINGSAKER kommune
gnr. 742, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21087-1722 **Eiendomsverdi ref nr:** GL5106

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegar Lundhaug

TAKSTCON

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug
Uavhengig Takstingeniør
vegar@takstcon.no
454 26 715

NITO TAKSTCON

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Støpt grunnmur. Ringmur av lettklinker i tilbygg. Støpt gulv på grunn i kjeller og tilbygg. Trebjelkelag i etasjeskille. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående og liggende panel. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Kaldt loft. Undertaksbord. Pulttakkonstruksjon på tilbygg. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer og dører i treverk.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 211 m² over 2 plan + kjeller.
Veranda med takoverbygg mot vest med adkomst fra soverom.
Uthus

STANDARD:
Boligen er fra 1934 og tilbygd i 2008.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Luft til luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1934

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Heltregulv. Gulvbelegg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Pipe i teglstein. Sotluke i kjeller. Peisovn og vedovn.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Glassfelt i en dør. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue.
Innvendige dører har varierende alder og utførelse.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

Baderomsplater på vegg. Himlingsplater i taket.
Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger. Gulvvarme.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med profilerte fronter,heldekkende servant med, 1-greps servantarmatur. Overskap og speil på vegg over servant . Dusjhjørne med buede dører. Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning satt sammen av forskjellige innredninger. Slette fronter. Benkeplate i laminat. Vask i rustfritt stål. 1-greps kjøkkenarmatur. Utslagsvask. Plass for komfyr. Frittstående kjøleskap. Komfyrvakt er montert. Ikke opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger i metall.
Innvendig stoppekran og vannmåler plassert i kjeller.
Innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Luft til luft varmepumpe

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2024 er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
Inntak med skrusikringer.

Arealer Gå til side

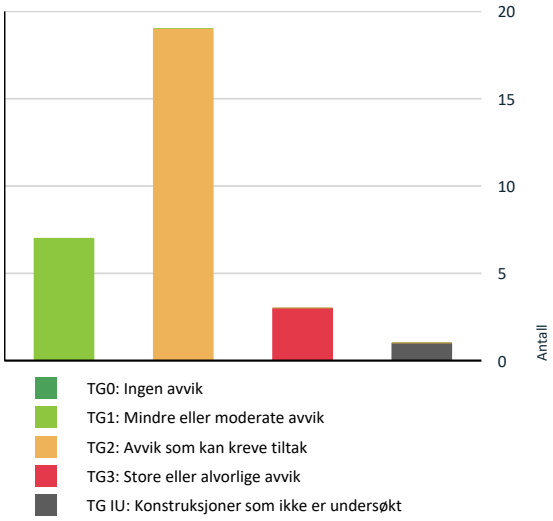
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

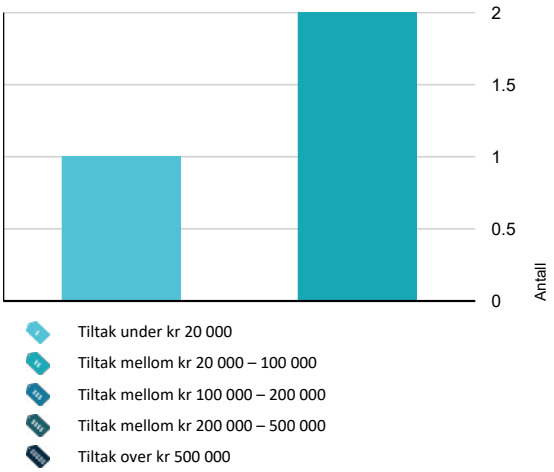
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres særlig oppmerksom på at rekvirent ikke har bebodd eiendommen siden 1987. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig bygningsdeler som trenger vedlikehold/reparasjon/fornyelser. Kostnader til fornyelser/reparasjon og løpende vedlikehold må påregnes.

Bygningen er 92 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. .

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med papp.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Tilstandsgrad er kun satt ut ifra opplyst alder, synlige forhold fra bakkenivå og innvendig i boligen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Selger opplysning: Fuktmerker i taket rundt pipe i 2.et. er fra eldre lekkasje fra før taktekking og pipebeslag ble byttet.

Vurdering av avvik:

• • Vindskier bærer stedvis preg av elde og slitasje.

• Frostsprengt takrennenedløp.

• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

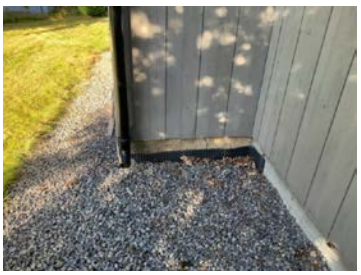
• • Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid.
Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.



• Frostsprengt takrennenedløp.



• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kaldt loft. Luft: gavl og raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

etablert gangbart gulv og det er ikke etablert loftsluke med stige/trapp.
Loft over tilbygg har ikke adkomst for kontroll.

En inspeksjon inne på loftet vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra luke/loftstige ikke vil kunne avdekke.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:
• • Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen på opprinnelig del.

• Isolasjon på loftet ligger ujevnt.

• Loftsluke mangler pakning.

• Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/ takstoler enn hva som er normal byggeskikk i dag.

• Det er registrert muggsopp på undertak.

Konsekvens/tiltak
• • Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende lufting, Kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.

• Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen. • Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap/kondensering på kaldt loft.

• Når det er stor avstand mellom taksperrer/ takstoler er det påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen på vinterstid. Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak, men jevnlig inspeksjon av konstruksjonene anbefales.

• Lufting av loft bør forbedres. Muggsopp/fuktmerker og misfarging er som oftest forårsaket av manglende lufting eller luftlekkasjer i takkonstruksjonen. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsak til muggsopp ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.



• Loftsluke mangler pakning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning er liggende og stående trepanel.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Selger opplyser om at det ble blåst inn isolasjon(Rockwool) i vegger i 1980.
Utvendig kledning ble oppgradert i 2008.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep, noe som ikke blir utført ved en vanlig tilstandsvurdering ifm eierskifte.

Vurdering av avvik:

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

• • Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.

• Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant.

• Endeved på utvendig kledning er ikke tilstrekkelig overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak
• • Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/redusert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.

• Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggen bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader.

• Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.

• Ubehandlet endeved forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere behandle endeved vått i vått 3-4 ganger for å begrense fuktopptrekk i treverket.



• Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant. • Endeved på utvendig kledning er ikke tilstrekkelig overflatebehandlet.



• Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass.
Kjellervindu med 1-lags glass med innvendige varevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• • Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling.
• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
• Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.
• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

• • Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Vinduene bør skrapes og overflatebehandles.

• Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.

• Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Avstand mellom beslag og omramming bør være minimum 6 mm og endeveden på omrammingen bør overflatebehandles. Dersom det ikke gjøres tiltak vil det være økt risiko for fuktskader i treverket.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes for vinduer der vinduskitt er slitt og har løsnet. Manglende vinduskitt kan føre til økt fuktpåkjenning og redusert isolasjonsevne.



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.



• Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling.



• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.



• Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Selgers opplysning: Dører i tilbygg og verandadører fra 2008. Alle andre fra 1934.

Ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med takoverbygg mot vest med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og rekkverk i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm. Tettesjikt av papp. Takrenne og nedløp i framkant.

Vurdering av avvik:
• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

• • Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran.
• Tettesjikt er ikke beskyttet mot mekanisk påkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av ventilasjonen og vurdere nærmere undersøkelser.
• • Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.

• Tettesjikt bør beskyttes med tremmegulv e.l. slik at det ikke så lett kan få skader. Skader/utettheter i tekking kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran. • Tettesjikt er ikke beskyttet mot mekanisk påkjenning.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapper i treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Heltregulv. Gulvbelegg.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• • Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

• Overflater har stedvis skader.

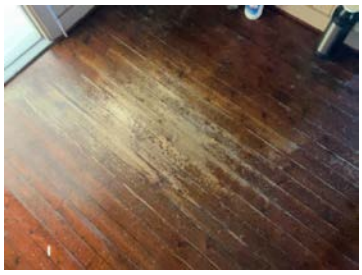
• Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.

Konsekvens/tiltak
• • Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



• Overflater har stedvis skader.



• Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.



• Overflater har stedvis skader.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

For eldre boliger bygd etter tidligere byggeforskrift er det ikke alltid tatt hensyn til dimensjonering som motvirker nedbøyning og svikt ved belastning av bjelkelag. Det må derfor påregnes at bjelkelag i eldre bygg kan ha nedbøyninger og svikt, dette vurderes ikke til å være et avvik.
En kjøper oppfordres derfor til selv å undersøke om gulv har nedbøyning/ svikt som krever tiltak i forhold til egne preferanser og brukskrav.

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.

Støpt gulv på grunn i kjeller.
Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• • Det er registrert forhøyede fuktverdier i etasjeskille/bjelkeender mellom kjeller og 1.et. ved målinger i treverk med fuktmålerutstyr.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• • Eiers opplysning: i etterkant av befaringsdagen ble lufting av kjelleren forbedret og fuktinnholdet i etasjeskiller/bjelkeender sank til 17 vekt%. Anbefaler at man følger med på eventuelt videre utvikling.

Radon

Beskrivelse

Bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

Det er montert en digital radonmåler på kjøkkenet i 1.et. Dennne viser 9 Bq/m3

Vurdering av avvik:
• I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Konsekvens/tiltak
• Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.
Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA.
Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.



Det er montert en digital radonmåler på kjøkkenet i 1.et. Dennne viser 9 Bq/m3

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe i teglstein. Sotluke i kjeller. Peisovn og vedovn.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

• Kort avstand til brennbart materiale fra teglpipe i etajeskille. Himling er lagt inntil pipe.

Konsekvens/tiltak
• • Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

• Avstanden til brennbart materiale må kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende brannforskrifter. Manglende klaring kan øke risikoen for varmepåvirkning og brann.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



• Kort avstand til brennbart materiale fra teglpipe i etajeskille. Himling er lagt inntil pipe.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig betonggulv og grunnmur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• • Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.
• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.

Konsekvens/tiltak

• • Fuktopptrekk kan føre til nedbrytning av betong og murverk, korrosjon av armering, mugg- og råteskader samt dårlig inneklima.
Fukt i støpt plate på grunn og grunnmur må påregnes i eldre boliger da dette ofte er konstruksjoner som ikke har kappilærbrytende lag og fuktsikring under betongplate. Vurder også ventilasjonsforbedring og eventuelt installasjon av avfukter.

Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet.



• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. • Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.



• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. • Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Kjellertrapp har kontakt med fuktig grunnmur/kjellergulv. Dette har ført råteskader.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Råten har redusert treverkets styrke og kan medføre svekket bæreevne samt økt risiko for personskade ved bruk.
Råteskadet treverk må skiftes ut og årsak til fuktpåkjenning må elimineres.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.


Kjellertrapp har kontakt med fuktig grunnmur/kjellergulv. Dette har ført råteskader.


Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glassfelt i en dør. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue.
Innvendige dører har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• • Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• • Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har oppnådd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Himlingsplater i taket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger. Gulvvarme.
Topp slukrist ligger ca 31 mm lavere enn topp gulvbelegg på gulvet foran terskel.

Vurdering av avvik:

• Fall til sluk er ikke jevnt slik at eventuelt lekkasjevann vil kunne demme seg opp på deler av rommet før det finner veien til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Med dagens situasjon må det må påregnes at vann kan bre seg ut fra dusjsone ved bruk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg er våtrommets tettesjikt på gulv.
Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene.
Plastsluk.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Baderomsplater er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Gulvbelegget som er gulvets tettesjikt/membran har utettheter/hull i sveiser/skjøter. Dette øker risikoen for at fukt finner veien inn i bakenforliggende konstruksjoner som igjen kan føre til fuktskader.

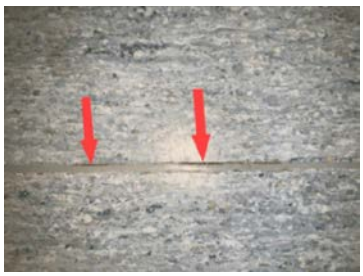
• Det er ikke montert hysler eller hylserør på avløpsrør som går gjennom gulvets tettesjikt.
Det skal monteres hylser, eventuelt hylserør, rundt rørene. Hylsene må være så høye at det ikke kommer vann ned i dem når sluket blokkeres, det vil si at de minst må være 25 mm over golvets høyeste punkt (tenkt vannspeil)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

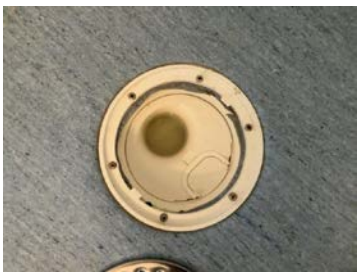
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• For å lukke avvik må utettheter i tettesjikt/membran utbedres.
En gulvlegger bør vurdere omfanget og hvilke tiltak som er mulig/nødvendig.
Kostnadsestimat gjelder kun ytterligere undersøkelser av gulvlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Gulvbelegget som er gulvets tettesjikt/membran har utettheter/hull i sveiser/skjøter. Dette øker risikoen for at fukt finner veien inn i bakenforliggende konstruksjoner som igjen kan føre til fuktskader.



Sluk



Det er ikke montert hysler eller hylserør på avløpsrør som går gjennom gulvets tettesjikt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med profilerte fronter,heldekkende servant med, 1-greps servantarmatur. Overskap og speil på vegg over servant . Dusjhjørne med buede dører. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Røropplegget inne på badet er montert synlig på vegg. (dvs at rørene ikke ligger inne i veggen.) Alle koblinger er synlige. Det er ingen tegn til fuktskader inne på badet. I tillegg ligger dusjsonen mot yttervegg og mot kjøkkeninnredningen og hulltaking må derfor tas ved døra. Pga nevnte forhold vurderes fuktmåling ved hulltaking som ikke hensiktsmessig. Fuktsøk innvendig på badet ble utført uten at det ble registrert unormale verdier.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning satt sammen av forskjellige innredninger.
Slette fronter. Benkeplate i laminat. Vask i rustfritt stål. 1-greps kjøkkenarmatur. Utslagsvask. Plass for komfyr. Frittstående kjøleskap. Komfyrvakt er montert. Ikke opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- • Innredning bærer preg av slitasje. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

- • Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



• Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



• Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Innredning bærer preg av slitasje. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger i metall.
Innvendig stoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

Selgers opplysning: stoppekran ble oppgradert i 2025.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Opprinnelige vannrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

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

Beskrivelse
Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2024 er plassert i kjeller.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
Inntak med skrusikringer.

Selger har fremvist samsvarserklæring for arbeider ifm ny innmat sikringsskap.

Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for øvrige deler av el-anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra selger:
At store deler av det elektriske anlegget er oppgardert etter byggeår.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



Inntak



Sikringsskap.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selger opplyser at boligen ble re-drenert i 2008.
Takvann ført ut på terreng.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere.
Men deler av kjeller er innredet etter byggeår og dette endrer forutsetningene. Se punkt "Rom under terreng".

• Grunnmursplast mangler avslutningslist/klemlist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan før til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Viktig å merke seg at oppgradering av drenering/fuktsikring ikke automatisk fjerner fuktproblemer i rom under terreng da det må påregnes fuktopptrekk fra grunnen gjennom betonggulv/fundamenter/grunnmur.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

• Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftinger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport



Grunnmursplast mangler avslutningslist/klemlist over terreng,

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong.
Ringmur i tilbygg er ut ifra fremlagte tegninger oppført i lettklinkerblokker/Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist setningsskader/ store sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

Grunnmuren er en viktig del av husets struktur. Skader på grunnmuren kan svekke hele bygningen, noe som kan gjøre huset ustabilt. Sprekker i grunnmuren kan tillate vann å trenge inn, noe som kan føre til fuktproblemer i kjelleren eller krypkjelleren. Dette kan igjen føre til mugg og råte. Skader på grunnmuren kan kreve omfattende og kostbare reparasjoner.

Ytterligere undersøkelser må foretas av fagkyndig for å få kartlagt årsak og omfanget på skader. Nødvendige tiltak og kostnadskonsekvens baseres på resultat av undersøkelsen. Kostnadskonsekvens gjelder kun ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er påvist setningsskader/ store sprekker i grunnmuren.



Det er påvist setningsskader/ store sprekker i grunnmuren.



Det er påvist setningsskader/ store sprekker i grunnmuren.



Det er påvist setningsskader/ store sprekker i grunnmuren.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget via private stikkledninger.
Innvendig synlig del av vannledning er i metall. Innvendig synlig del av avløpsledning er i plast.

Selgers opplysning: Utvendig avløpsledning/stikkledning ble skiftet ut i 2008. Utvendig vannledning er ifra 1967.

Vurdering av avvik:

- Utvendig vannledning er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

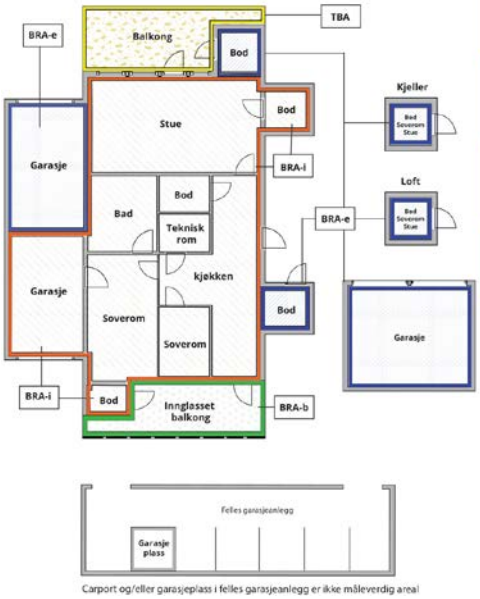
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	67			67	3
1.Etasje	84			84	
Kjeller	60			60	
SUM	**211**				**3**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3		
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, trapperom, gang, kott		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: veranda i 2.et.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3, vedbod	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Jan André Harstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	742	14		0	992 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smedsbergvegen 37

Hjemmelshaver
Harstad Eva

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplan:
FURNESVEGEN, BRUMUNDDAL-BERGSHØGDA
ID 2000092020542
Delareal 974 m².
Formål Boliger
Feltnavn B11
Delareal 14 m².
Formål Annen veigrunn

TØRUDHAGAN-MØRKVEDJORDET
ID 1976051010028
Delareal 4 m².
Formål Gangvei

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt ringmur. Gulv i trekonstruksjoner. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner trekonstruksjoner kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Vindskier i treverk. Plassbygde dører i treverk. Vindu(er) i treverk. Boder har gulvbelegg på gulvet. Panel og tapet på vegger. Panel i taket. Panelovner. Opplegg for strøm, men er ikke tilkoblet strømnett.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.08.2026	Spørsmål i selgers egenerklæring er ikke besvart fordi selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	25.08.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigmelding	19.01.2011		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger tilbygg	16.04.2008		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.08.2026	Samsvarserklæring gjelder for nytt sikringsskap.	Gjennomgått		Nei

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Smedsbergvegen 37 , 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742 - Bnr 14
3411 RINGSAKER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Harstad, Jan Andre
16.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan André Harstad

Boligen

Smedsbergvegen 37
2388 Brumunddal

3411-742/14/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggskommentar

Sprekk i grunnmur. Har vært der siden 50-60 tallet

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.

RINGSAKER KOMMUNE

KART OG BYGGESAK

Saksbehandler: Vigdis W. Snekkevik
Direkte linje: 62335130

Vår dato	**Vår ref.**
28.04.2008	08/3608-3/GNBN-742/14, K2-L42/
Deres dato	**Deres ref.**
17.04.2008	

Oliver Harstad
Smedsbergvegen 37

2380 BRUMUNDDAL

TILBYGG BOLIG, GNR 742 BNR 14, SMEDSBERGVEGEN 37, BRUMUNDDAL

Det er fattet følgende vedtak i saken:

Vedtak i henhold til delegert myndighet:

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes meldingen om opp oppføring av nytt inngangsparti med BRA 14 m2 og riving av eksisterende inngangsparti i Smedsbergvegen 37, gnr.742, bnr.14 i Brumunddal. Kommunen mottok vedlagte kart og tegninger 22.04.08.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Tiltaket tillates igangsatt etter denne godkjenning.

Ferdigmelding.
Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig gi tilbakemelding til kommunen.

Med hilsen

Vigdis W. Snekkevik
Avd.ing

Postadresse:
Postboks 64
2381 BRUMUNDDAL

Kontoradresse:
Furnesvn. 28
2381 BRUMUNDDAL
E-mail:

Telefon:
Telefaks: 62 33 53 01
Organisasjonsnummer: 864 950 582

Informasjon fra kommunen

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr.
	742	14				
	Adresse: Smedsbergvegen 37				Postnr. 2380	Poststed BRUMUNDDAL

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [x] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

RINGSAKER KOMMUNE KART OG BYGGESAK Innkom dato 11/1791 Arkivsak-Dok.nr 08/3695-6 19 JAN. 2011 19/1-11 Klassering 7923/4 Kontaktperson TOT

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant	
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass		
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, flis o.l.)	[ ] Fjernvarme		
	[ ] Solenergi	[ ] Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D		
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E		
Kontrollerklæringer	G		
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I		
Andre vedlegg	J		

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Oliver Harstad — EVA HARSTAD (ENKE)

Dato: 11/1 2011 | Underskrift: Eva Harstad

Gjentas med blokkbokstaver: OLIVER HARSTAD — EVA HARSTAD

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Dette skjema oppbevares hos dere til hele byggesaken er ferdig. Da dateres og underskrives her - og sendes til Ringsaker kom. for å få ferdigattest.

B.V.

Utskriftsdato: 01.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	742	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
46348719	411	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	43

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 01.09.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	742	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 685,82 kr
Eiendomsskatt	6 826,00 kr
Feiing	872,74 kr
Renovasjon	3 250,00 kr
Vann	5 486,08 kr
Sum	**23 120,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
vann etter måler	25%	21.5 m3	36.92	1/1	0 %	793,89 kr	793,89 kr
kloakk etter måler	25%	21.5 m3	42.79	1/1	0 %	919,93 kr	919,94 kr
Tilsyn fyringsanlegg	0%	1 stk	344.00	1/1	0 %	344,00 kr	258,00 kr
Årlig feiing	0%	1 stk	705.00	1/1	0 %	705,00 kr	528,75 kr
80 ltr. restavfallsdunk	25%	1 stk	3250.00	1/1	0 %	3 250,00 kr	2 437,50 kr
fradrag vann	25%	-22 m3	36.92	1/1	0 %	-812,35 kr	-812,35 kr
fradrag kloakk	25%	-22 m3	42.79	1/1	0 %	-941,32 kr	-941,32 kr
Abonnementsgebyr, vann	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 847,99 kr	2 885,99 kr

Informasjon fra kommunen

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift etter måler	15%	21.5 m3	33.97	1/1	0 %	730,38 kr	730,38 kr
Fradrag vann	15%	-22 m3	33.97	1/1	0 %	-747,36 kr	-747,36 kr
Forskudd vann	15%	43 m3	35.03	1/1	0 %	1 506,25 kr	1 129,67 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 795,99 kr	3 597,00 kr
Avløpsavgift etter måler	15%	21.5 m3	39.36	1/1	0 %	846,33 kr	846,34 kr
Fradrag avløp	15%	-22 m3	39.36	1/1	0 %	-866,02 kr	-866,02 kr
Forskudd avløp	15%	43 m3	40.70	1/1	0 %	1 750,04 kr	1 312,52 kr
Eiendomsskatt	0%	1706600 Prom	4.00	1/1	0 %	6 826,00 kr	5 119,50 kr
					Sum	**22 948,75 kr**	**17 192,43 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	742	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 438 000,00 kr
Skatt	6 826,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2018
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	742	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	32383150	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	152525354	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Alm. ovn		
Kjøkken	Alm. ovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.01.2020	Tilsyn	07.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 32383150

Informasjon fra kommunen

BruksenhetId	362818105	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152525354	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 362818105.

BruksenhetId	200336233	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152525354	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 200336233.

BruksenhetId	32383206	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152525362	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32383206.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	742	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/9023/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20v2.pdf
Delarealer	**Delareal** 992 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000092020542
Navn	FURNESVEGEN, BRUMUNDDAL-BERGSHØGDA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/931/542.pdf
Delarealer	**Delareal** 974 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B11
	Delareal 14 m^2 **Formål** Annen veigrunn
Id	1976051010028
Navn	TØRUDHAGAN-MØRKVEDJORDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/6960/28-1%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Gangvei

RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR TØRUDHAGAN - MØRKVEDJORDET
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 31.03.71
Stadfestet av fylkesmannen i Hedmark, 10.05.76

Sist revidert 06.04.2022
Mindre endring vedtatt i planutvalget 20.04.2022, sak 033/22

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)
Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2300 Hamar.

1. Reguleringsformål
Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor grensen er det regulert område for:

Boligbebyggelse	(§ 25, 1. ledd nr. 1)
Industri	(§ 25, 1. ledd nr. 1)
Trafikkformål	(§ 25, 1. ledd nr. 3)
Fellesareal	(§ 25, 1. ledd nr. 7)
Friområder	(§ 25, 1. ledd nr. 4)

2. Område for boligbebyggelse

a. I områder skal der oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Takvinkel skal være 21-27°. Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Bygningsrådet kan tillate andre former for boligbebyggelse enn de som er vist på planen, under forutsetning av at det gjennom ny tomtedeling etableres tomteenheter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for innpassing av vedkommende boligform.

c. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet når det gjelder enetasjes hus tillate beboelse innredet i sokkeletasjen innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven. Gesimshøyde på sokkelside må ikke overstige 6 meter.

d. Område for bebyggelse med rekkehus, kjedehus o.l. skal planlegges under ett. Parkeringsplasser og garasjer skal planlegges med sikte på størst mulig trafikksikkerhet, og bør fortrinnsvis utføres som fellesanlegg for flere boliger.

e. Garasjer og eventuelle uthus skal plasseres slik i forhold til bolighus at det oppnås en god arkitektonisk virkning, fortrinnsvis i eller som tilbygg til boligene. Bygningsrådet kan tillate at frittliggende garasje oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Det skal utenom garasje være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver leilighet på egen grunn. Avkjørsel til offentlig veg skal godkjennes av bygningsrådet. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet selv om garasje ikke skal bygges samtidig med våningshuset.

f. Tørkestativ med eventuell innhegning skal plasseres slik at det blir minst mulig ulempe for naboer og strøket. Plasseringen av avfallsdunker og spann søkes løst i samband med bebyggelsen slik at de blir minst mulig synlig.

g. Arrodering av fellesareal avgjøres av bygningsrådet. Fellesareal for lekeplass opparbeides etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. For opparbeidelse, se bygningsrådets retningslinjer for lekeplasser m.v.

h. For område B2 gjelder følgende:
- Det tillates tomteutnyttelse inntil %-BYA = 35 %.
- Det tillates maks 3 boenheter innenfor B2.
- Det tillates bebyggelse med gesimshøyde opptil 7,5 meter og mønehøyde opptil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det tillates alle takformer, men det skal være lik takform for boliger innenfor B2.
- Terrengbearbeiding må utføres slik at høyden på skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer ikke overstiger menneskelige høyder.
- Overvann skal fordrøyes eller infiltreres innefor det enkelte området.
- Oppstillingsplasser for biler og sykler etter *Kommuneplanens bestemmelse* skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer.
- Ved behov for ny nettstasjon på grunn av tiltak på B2 skal denne plasseres innenfor B2.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn. I forbindelse med byggesøknader for området B2 skal det dokumenteres og vises hvordan støykravene i retningslinje T-1442/2021 (eller senere utgaver som erstatter denne) oppfylles.
- Hver boenhet skal ha minimum 25 m² MUA som tilfredsstiller grenseverdiene i retningslinjen T-1442/2021. Arealet skal ha en hensiktsmessig form og gode solforhold.
- For boenheter som ligger i gul støysone skal mimimum 50% av soverommene ha stille side.
- Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 21-2 skal det for det aktuelle området legges fram en samlet situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk, som foruten bebyggelsen skal vise tomte- og byggegrenser, behandlingen av den ubebygde delen av tomta, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle forstøtningsmurer, lokal overvannshåndtering, snøopplag, atkomst, garasje og parkeringsplasser, beplantning og område for renovasjon.

3. Industriområde

a. I disse områder skal oppføres bygg for industriell virksomhet og anlegg tilknyttet til denne. Virksomheten som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk tillates ikke.

b. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet boliger. Bygningsrådet kan. etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelt leilighet for en vaktmester, bestyrer eller innehaver.

c. Anleggenes art og utforming skal i hvet tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplan for hver enkelt eiendom skal utformes på en arkitektonisk tilfredstillende måte både i seg selv og i forhold til naboeiendommene.

d. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Når brannstyrets uttalelse er innhentet kan bygningsrådet tillate unntak fra brannfaste materiamer innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

e. All parkering og av- og påålessing av varer skal skj på egen grunn. Det skal på egen grunn være tilstrekkelig med biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn, jfr. bygningsrådets retningslinjer for parkeringsplasser m.v.

f. Den ubebygde del av de enkelte tomter mellom veg og bebyggelse skal være parkmessig behandlet. Den øvrige ubebygde del av tomtene skal opparbeides på en tilfredstillende måte, så vidt mulig parkmessig behandlet. Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel- falvfabrikata skal skjermes for innsyn fra nabo eller veg.

4. Trafikkformål

De veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for vegopparbeidelse.

5. Friområder

I friområdene kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsanlegg.
For område GF1 gjelder følgende:

- Område GF1 skal ha en bredde på 3 meter og fungere som en gjennomgående forbindelse mellom Smedsbergvegen og det store friområdet i sør.
- Det skal opparbeides en gruset turveg med bredde 1,2 meter i GF1.
- Det skal etableres fysisk avgrensning i form av gjerde i formålsgrenser på begge sider.

6. Fellesbestemmelser

a. Husplassering og tomteinndeling avgjøres av bygningsrådet, jfr. stadfestet vedtekt til bygningslovens § 28 nr. 2.

b. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknaden ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utforming. Taktekking og material- og fargebehandling av utvendige vegger skal i hvert enkelt tilfelle forelegges bygningsrådet for godkjenning.

c. Ved søknad om byggetillatelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal angis på fasadeopprissene. Den ubebygde delen av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke generende på naboer eller den offentlige ferdsel.

d. Bygningsrådet skal godkjenne innhegnings plassering, høyde og konstruksjon og påse at sammenhengende innhegning får et ensartet preg. Mot veg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning som innhegning.

e. Eksisterende trær bør i størst mulig grad bevares og innarbeides i en samlet plan for tomten, jfr. § 6 c.

f. Etter disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillat ved private servitutter å metablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

7. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

8. Rekkefølgebestemmelse for område B2 og GF1

a. Før rammetillatelse:
Før tillatelse til tiltak tas opp til behandling skal overvannsplan som også inkluderer konsekvenser og ev. nødvendige tiltak på arealer utenfor planområdet behandles og godkjennes av Ringsaker kommune. Overvannsplan kan sendes inn sammen med søknad om tiltak.

b. Før bebyggelse tas i bruk:
Ved fortetting av B2 skal friområde GF1 opparbeides med en gjennomgående turvei med fysisk avgrensning i form av gjerde i formålsgrensene på begge sider. For å sikre en forlengelse av turveien frem til gjerdeåpningen på ballplassen i sør skal det utføres terrengbearbeiding inkludert fjerning av vegetasjon. Turvei, fysisk avgrensning, terrengbearbeiding inkludert fjerning av vegetasjon skal ferdigstilles senest ett år etter at brukstillatelse er gitt til den første nye boenheten.

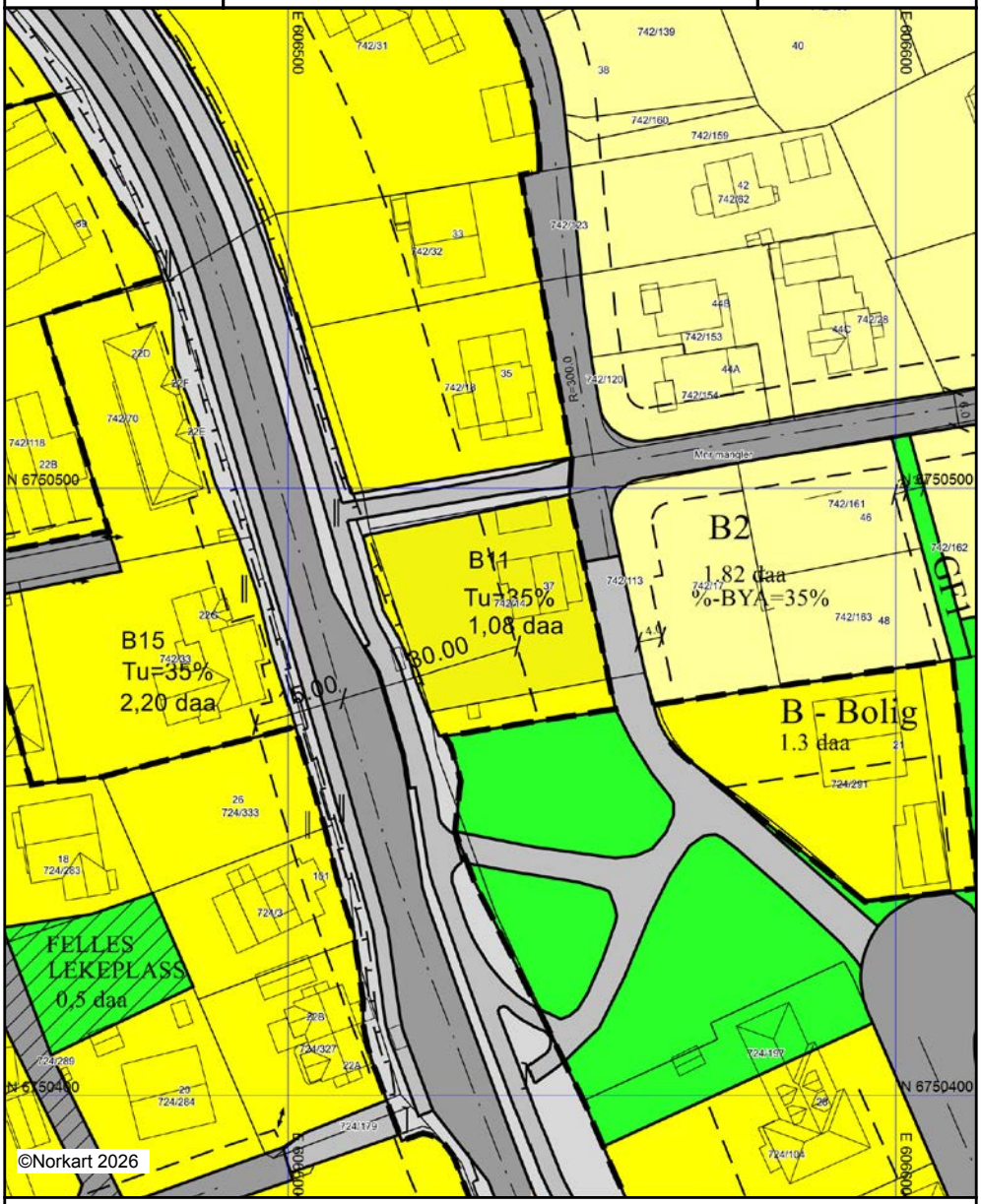
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 742/14
Adresse: Smedsbergvegen 37
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

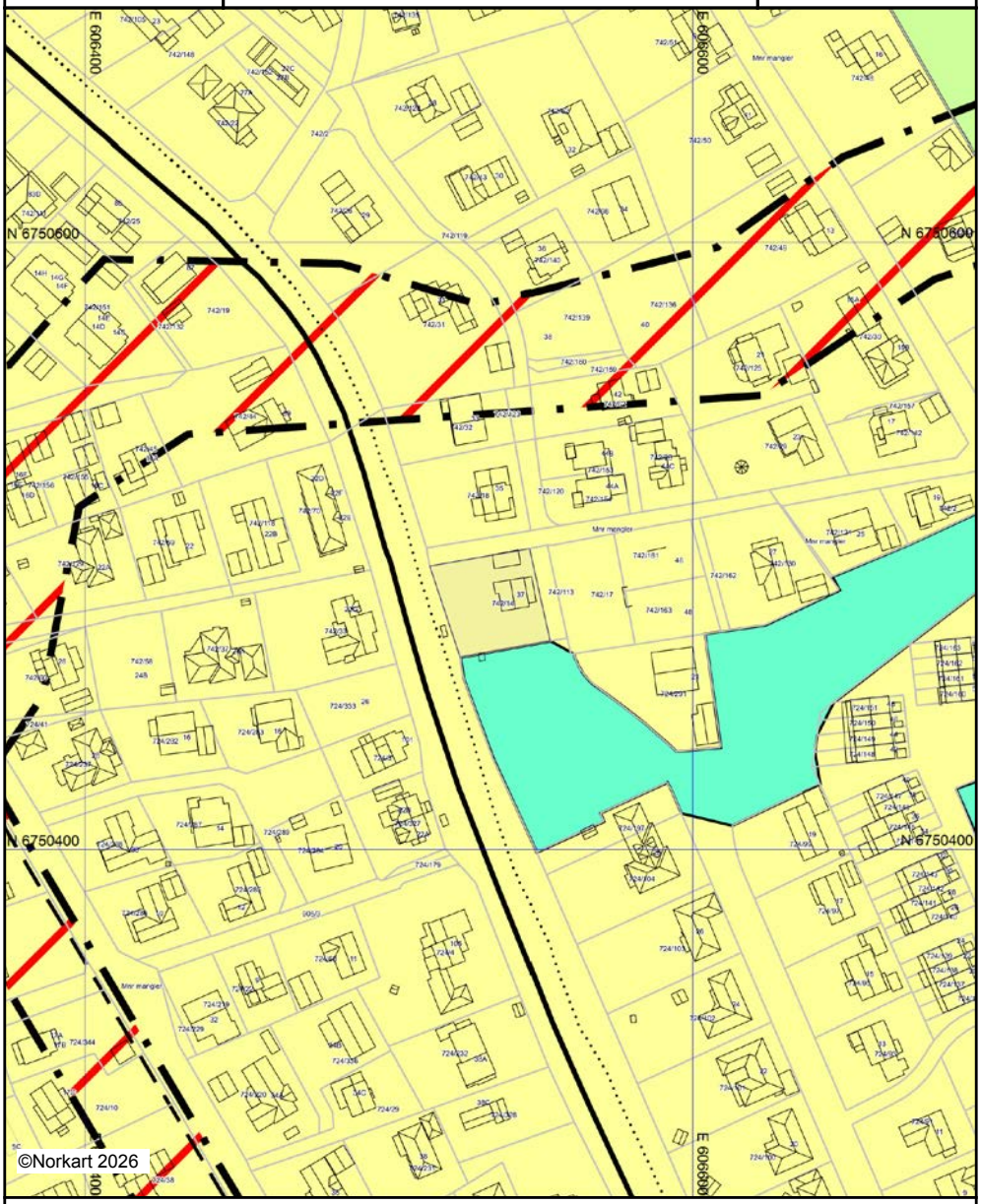
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 742/14
Adresse: Smedsbergvegen 37
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:2000

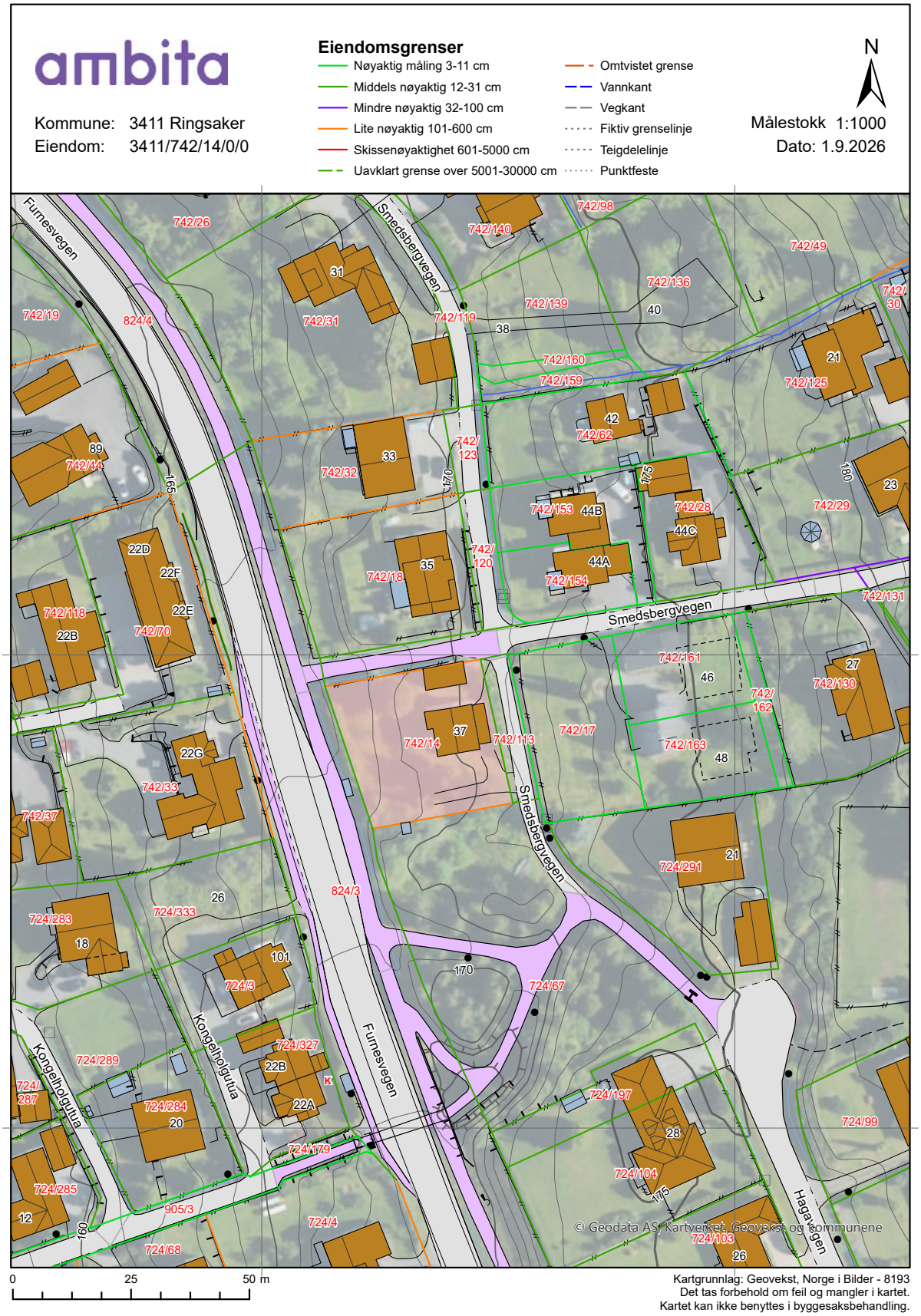
N

UTM-32

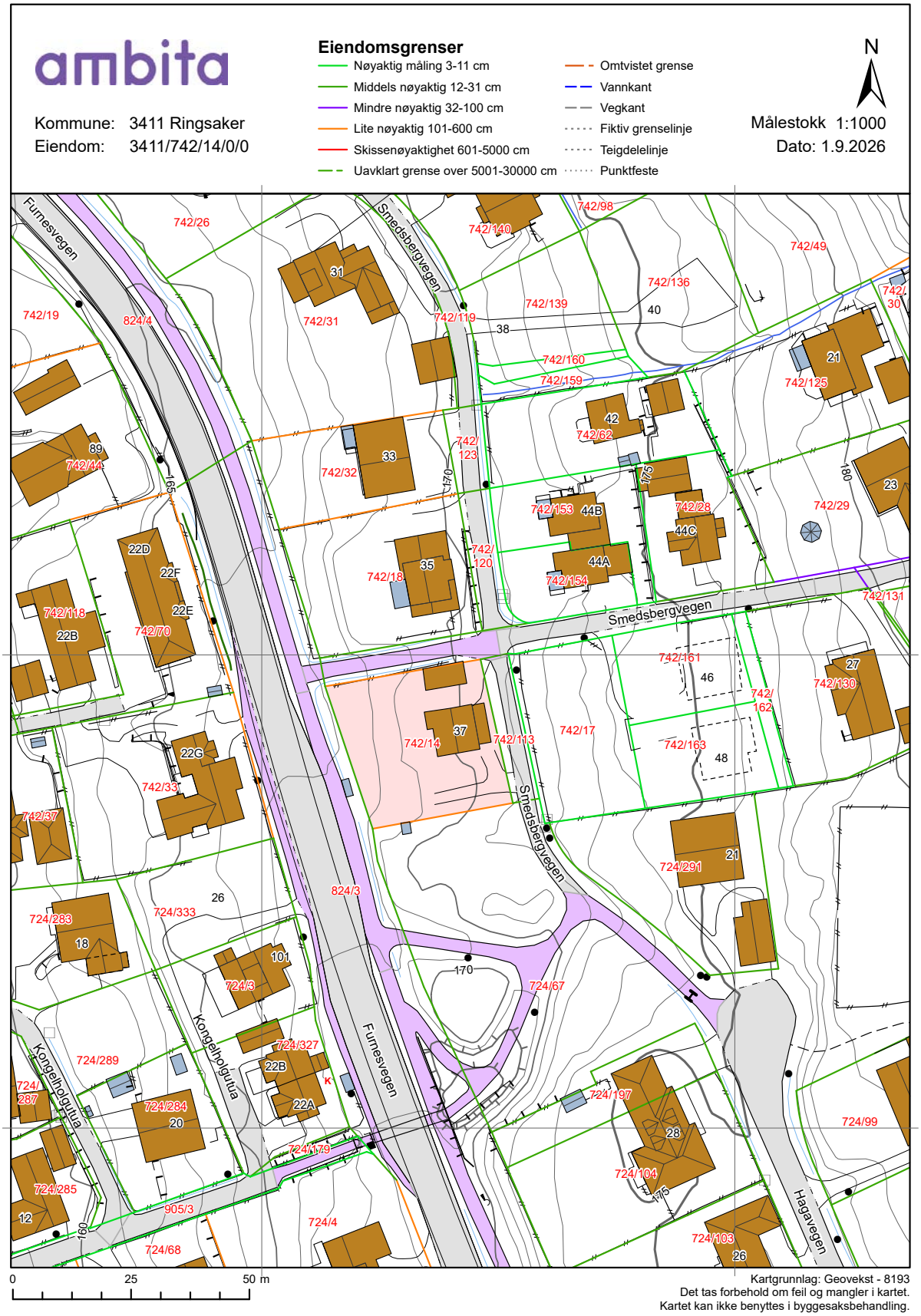


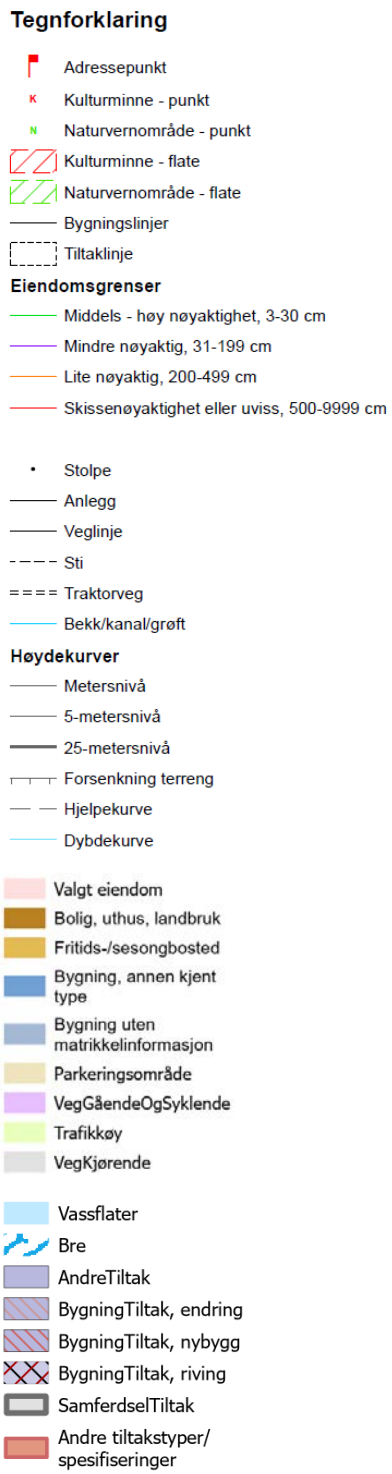
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Informasjon fra kommunen



Informasjon fra kommunen




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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3411-742/14, Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

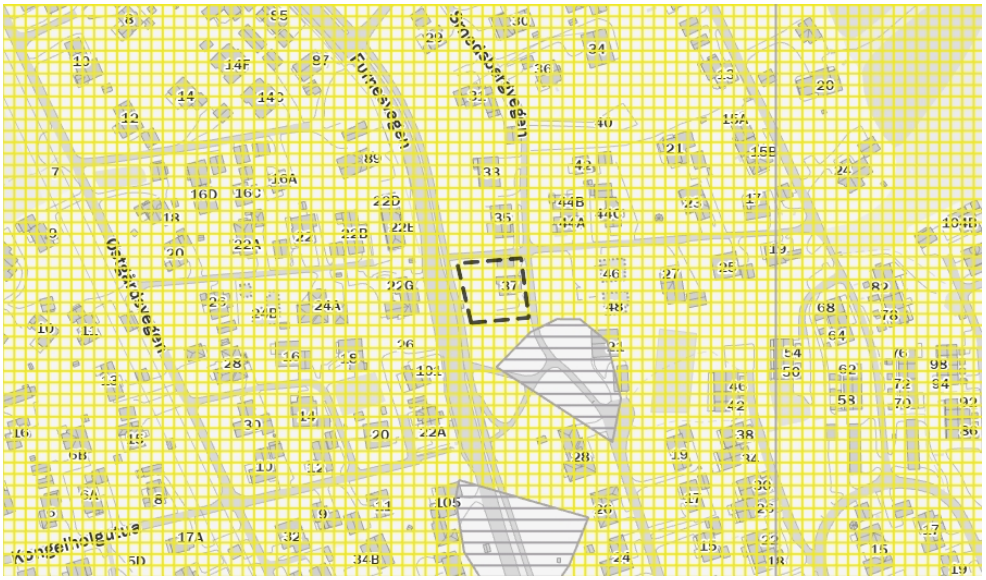
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.94 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	24.08.2026	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.08.2026	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	24.08.2026	Ikke funnet	0.59 km
Skredfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	19.2 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	106.7 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

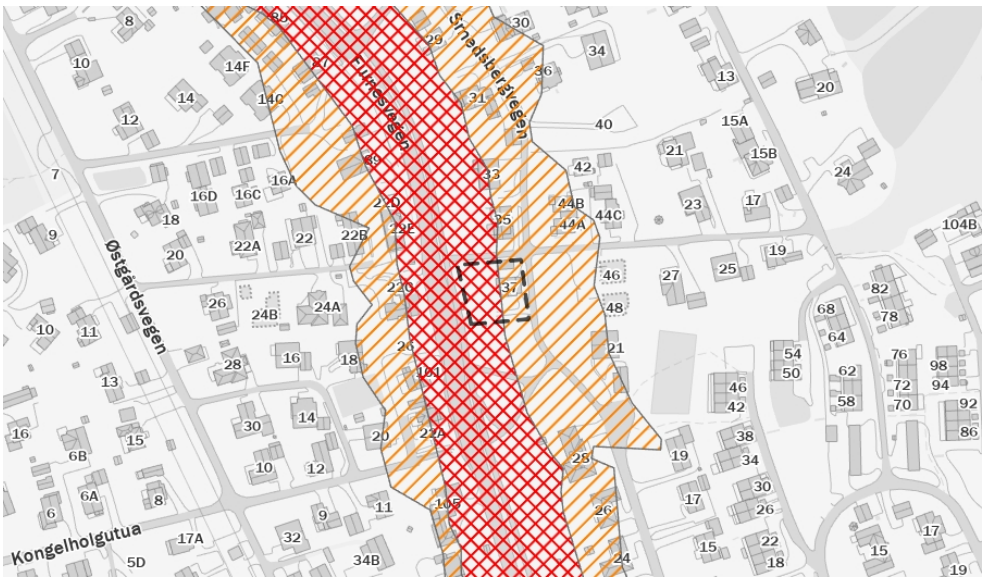
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	17.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/3298/11
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 09:27

Dagbok nr. 3298 1966 5/8
Nord-Hedmark sorenskriverembete

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av gr.nr. ~~764~~ 742 br.nr. 14
Roatun i Ringsaker erklærer herved at jeg vedtar det til enhver tid gjeldende reglement for Brumoddal vannforsynings- og kloakkanlegg som gjeldende for eiendommen, og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse, vedtas vilkårene for dispensasjon, og Ringsaker kommune har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Ringsaker kommunes samtykke.

Br:dal den 13/10

Olaug Thorsen

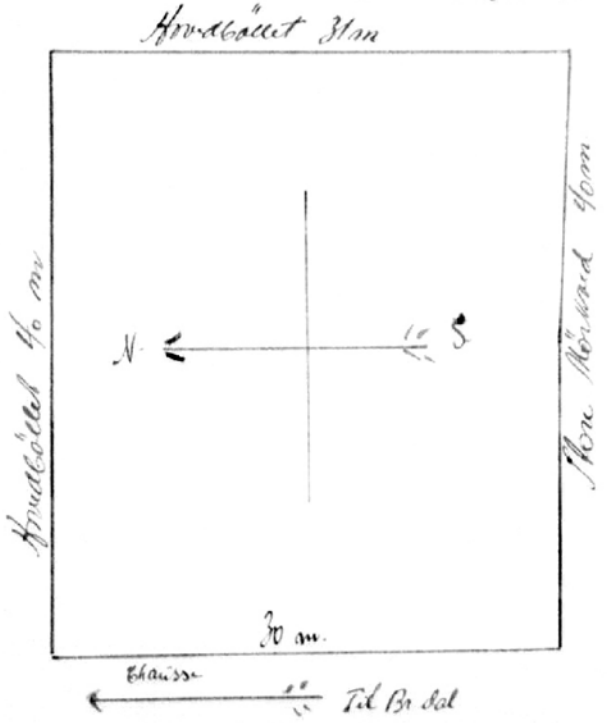
Eiers egenhendige underskrift

Tinglyste heftelser

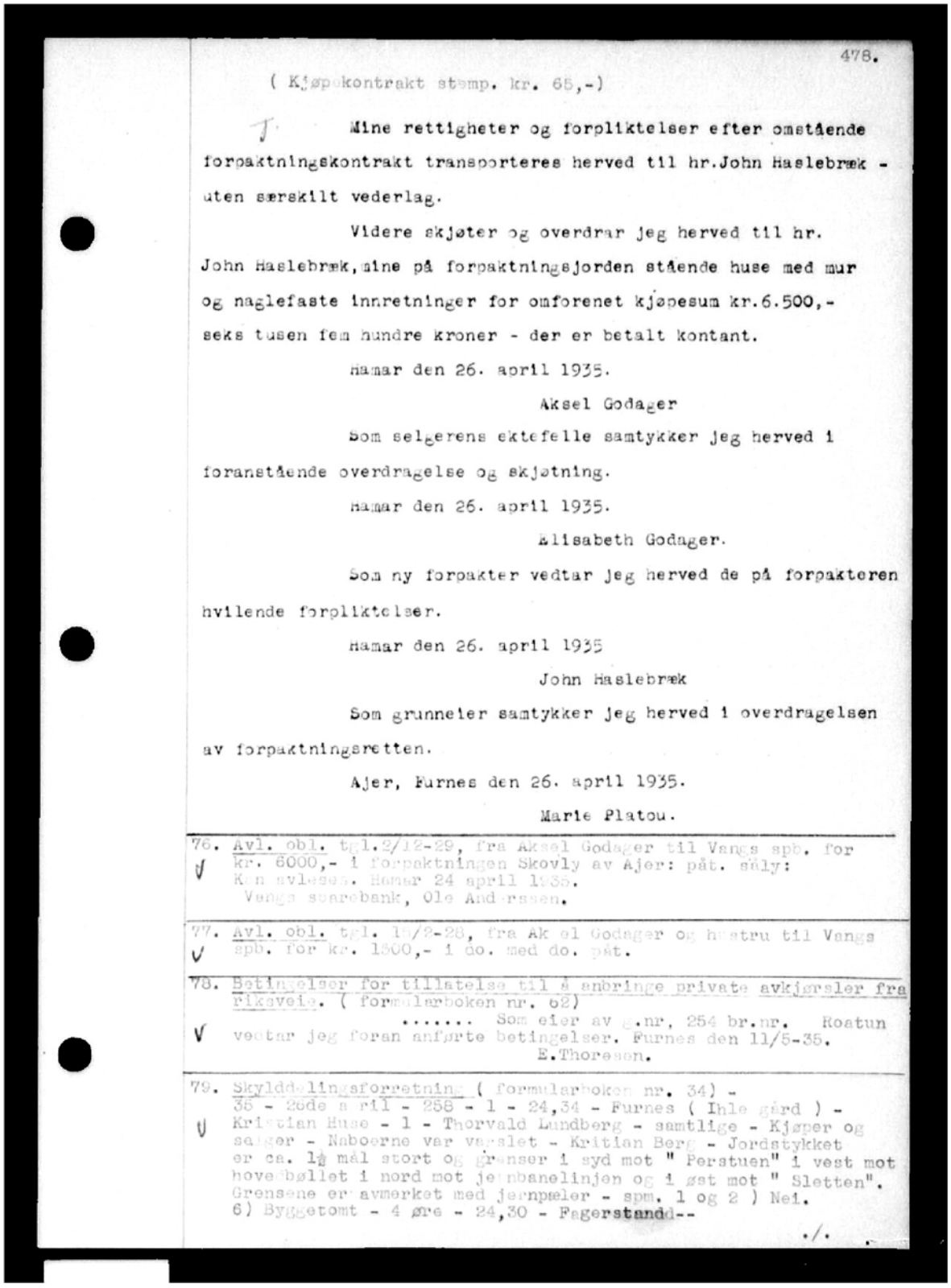
389.

120. Avl. obl.tgl. 20/7-14, fra Johan Bryhn til Jorddyrkningsfondet for kr. 2000,- i gno. 266 bno. 1 Jesnes nedre: påt. såly: Nærværende obligasjon kan som innfridd avleses.
Det Kgl. Finans-og Tolldept. Oslo d. 11 april 1935.
F.G.Nissen. Victor A.Dahl.
~~Avskriftens riktighet bevitnes.~~

121. Skylddelingsforretning. (formularboken nr.34) - 35 - 6 april - Storengen - 254 - 2 - 4,64 - Furnes - brukseier Thore Bierke - 1 - Maskinfører Ernst Thoresen - samtlige - som sælger: Thore Bierke, som kjøper: Ernst Thoresen. Naboer, eieren av Store Mørkved, fandtes det unødvendig av varsle - Oskar Husebye - Parsellen grændser:
i nord mot hovedbøllet i 40 m. længde, i øst mot hovedbøllet i 31 m. længde. i syd mot Store Mørkved i 40 m. længde. i v st mot chauseen Br.dal - Hamar i 30 m. længde. Arealet utgjør ca. 1200 m2. Parsellen er mot syd mot Store Mørkved og mot vest mot chauseen begrændset av lovlig gjærde og er forøvrig avmerket med solide nedrammede jernpæler i alle 4 hjørner - spm. 1) Ja. spm. 2,3,4) Nei. 5) Ansees unødvendig - 6) Byggetomt - 7) Nei - (Dog har vi - dåling utjenlig" strøket - 7 øre - mark 4,57 - Koatun - Betales av sælgeren- - formanden-
Oskar Husebye. N.Ambli. K.Solhaug.



Tinglyste heftelser



478.

(Kjøpekontrakt stemp. kr. 65,-)

Mine rettigheter og forpliktelser efter omstående forpaktningskontrakt transporteres herved til hr.John Haslebræk - uten særskilt vederlag.

Videre skjøter og overdrar jeg herved til hr. John Haslebræk, mine på forpaktningsjorden stående huse med mur og naglefaste innretninger for omforenet kjøpesum kr.6.500,- seks tusen fem hundre kroner - der er betalt kontant.

Hamar den 26. april 1935.

Aksel Godager

Som selgerens ektefelle samtykker jeg herved i foranstående overdragelse og skjøtning.

Hamar den 26. april 1935.

Elisabeth Godager.

Som ny forpakter vedtar jeg herved de på forpakteren hvilende forpliktelser.

Hamar den 26. april 1935

John Haslebræk

Som grunneier samtykker jeg herved i overdragelsen av forpaktningsretten.

Ajer, Furnes den 26. april 1935.

Marie Platou.

76. Avl. obl. tgl.2/12-29, fra Aksel Godager til Vangs spb. for kr. 6000,- i forpaktningen Skovly av Ajer: påt. sdly: Kan avleses. Hamar 24 april 1935. Vangs sparebank, Ole Andersen.

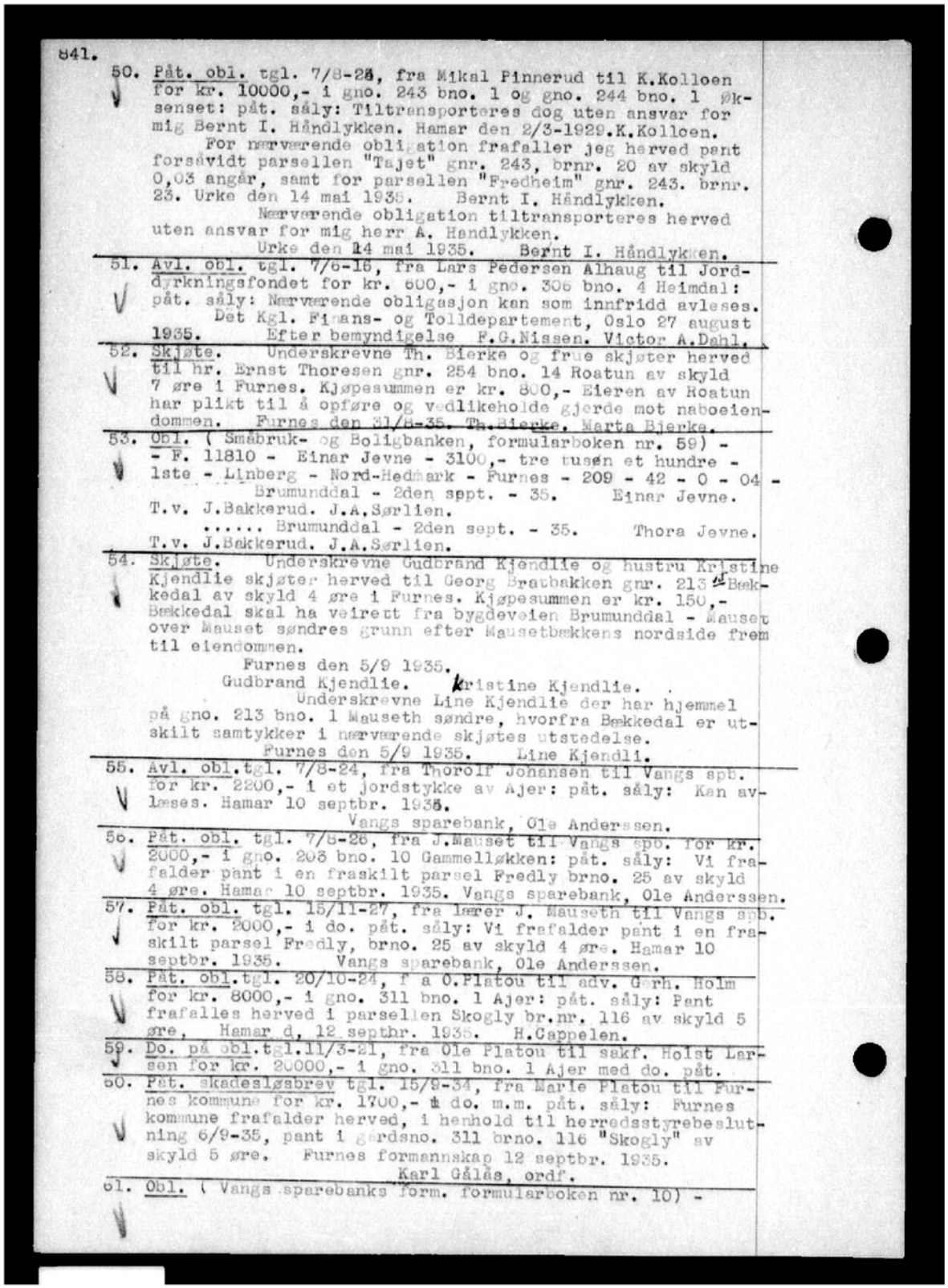
77. Avl. obl. tgl. 15/2-28, fra Ak el Godager og hustru til Vangs spb. for kr. 1500,- i do. med do. påt.

78. Betingelser for tillatelse til å anbringe private avkjørsler fra riksveie. (formularboken nr. 62)
..... Som eier av g.nr, 254 br.nr. Roatun vedtar jeg foran anførte betingelser. Furnes den 11/5-35.
E.Thoresen.

79. Skylddelingsforretning (formularboken nr. 34) - 35 - 26de a ril - 258 - 1 - 24,34 - Furnes (Ihle gård) - Kristian Huse - 1 - Thorvald Lundberg - samtlige - Kjøper og selger - Naboerne var vaglet - Kritian Berg - Jordstykket er ca. 1½ mål stort og grenser i syd mot " Perstuen" i vest mot hovedbøllet i nord mot jernbanelinjen og i øst mot " Sletten". Grensene er avmerket med jernpæler - spm. 1 og 2) Nei. 6) Byggetomt - 4 øre - 24,30 - Fagerstandd--

./.

Tinglyste heftelser



841.

50. Påt. obl. tgl. 7/8-28, fra Mikal Pinnerud til K.Kolloen for kr. 10000,- i gno. 243 bno. 1 og gno. 244 bno. 1 Øksenset: påt. såly: Tiltransporteres dog uten ansvar for mig Bernt I. Håndlykken. Hamar den 2/3-1929.K.Kolloen.
For nærværende obligation frafaller jeg herved pant forsåvidt parsellen "Tajet" gnr. 243, brnr. 20 av skyld 0,03 angår, samt for parsellen "Fredheim" gnr. 243. brnr. 23. Urke den 14 mai 1935. Bernt I. Håndlykken.
Nærværende obligation tiltransporteres herved uten ansvar for mig herr A. Handlykken.
Urke den 14 mai 1935. Bernt I. Håndlykken.

51. Avl. obl. tgl. 7/6-16, fra Lars Pedersen Alhaug til Jorddyrkningsfondet for kr. 600,- i gno. 306 bno. 4 Heimdal: påt. såly: Nærværende obligasjon kan som innfridd avleses.
Det Kgl. Finans- og Tolldepartement, Oslo 27 august 1935. Efter bemyndigelse F.G.Nissen. Victor A.Dahl.

52. Skjøte. Underskrevne Th. Bierke og frue skjøter herved til hr. Ernst Thoresen gnr. 254 bno. 14 Roatun av skyld 7 øre i Furnes. Kjøpesummen er kr. 800,- Eieren av Roatun har plikt til å opføre og vedlikeholde gjerde mot naboeiendommen. Furnes den 31/8-35. Th.Bierke. Marta Bjerke.

53. Obl. (Småbruk- og Boligbanken, formularboken nr. 59) - - F. 11810 - Einar Jevne - 3100,- tre tusen et hundre - lste - Linberg - Nord-Hedmark - Furnes - 209 - 42 - 0 - 04 - Brumunddal - 2den sppt. - 35. Einar Jevne.
T.v. J.Bakkerud. J.A.Sørlien.
..... Brumunddal - 2den sept. - 35. Thora Jevne.
T.v. J.Bakkerud. J.A.Sørlien.

54. Skjøte. Underskrevne Gudbrand Kjendlie og hustru Kristine Kjendlie skjøter herved til Georg Braubakken gnr. 213 Bekkedal av skyld 4 øre i Furnes. Kjøpesummen er kr. 150,- Bekkedal skal ha veirett fra bygdeveien Brumunddal - Mauset over Mauset søndres grunn efter Mausetbekkens nordside frem til eiendommen.
Furnes den 5/9 1935.
Gudbrand Kjendlie. Kristine Kjendlie.
Underskrevne Line Kjendlie der har hjemmel på gno. 213 bno. 1 Mauseth søndre, hvorfra Bekkedal er utskilt samtykker i nærværende skjøtes utstedelse.
Furnes den 5/9 1935. Line Kjendli.

55. Avl. obl.tgl. 7/8-24, fra Thorolf Johansen til Vangs spb. for kr. 2200,- i et jordstykke av Ajer: påt. såly: Kan avløses. Hamar 10 septbr. 1935.
Vangs sparebank, Ole Anderssen.

56. Påt. obl. tgl. 7/8-26, fra J.Mauset til Vangs spb. for kr. 2000,- i gno. 208 bno. 10 Gammelløkken: påt. såly: Vi frafalder pant i en fraskilt parsel Fredly brno. 25 av skyld 4 øre. Hamar 10 septbr. 1935. Vangs sparebank, Ole Anderssen.

57. Påt. obl. tgl. 15/11-27, fra lærer J. Mauseth til Vangs spb. for kr. 2000,- i do. påt. såly: Vi frafalder pant i en fraskilt parsel Fredly, brno. 25 av skyld 4 øre. Hamar 10 septbr. 1935. Vangs sparebank, Ole Anderssen.

58. Påt. obl.tgl. 20/10-24, f a O.Platou til adv. Gerh. Holm for kr. 8000,- i gno. 311 bno. 1 Ajer: påt. såly: Pant frafalles herved i parsellen Skogly br.nr. 116 av skyld 5 øre. Hamar d. 12 septbr. 1935. H.Cappelen.

59. Do. på obl.tgl.11/3-21, fra Ole Platou til sakf. Holst Larsen for kr. 20000,- i gno. 311 bno. 1 Ajer med do. påt.

60. Påt. skadesløsbrev tgl. 15/9-34, fra Marie Platou til Furnes kommune for kr. 1700,- i do. m.m. påt. såly: Furnes kommune frafalder herved, i henhold til herredsstyrebeslutning 6/9-35, pant i gårdsno. 311 brno. 116 "Skogly" av skyld 5 øre. Furnes formannskap 12 septbr. 1935.
Karl Gålås, ordf.

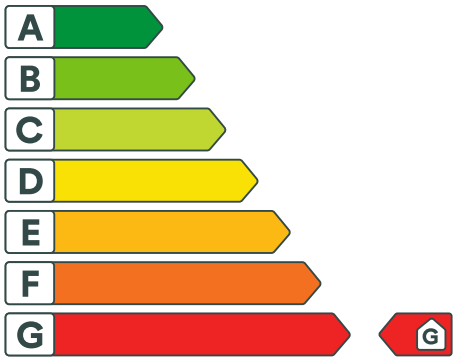
61. Obl. (Vangs sparebanks form. formularboken nr. 10) -

enova

Energiattest



Adresse **Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358560**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **152525354**
Gårdsnummer **742**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **402,21**



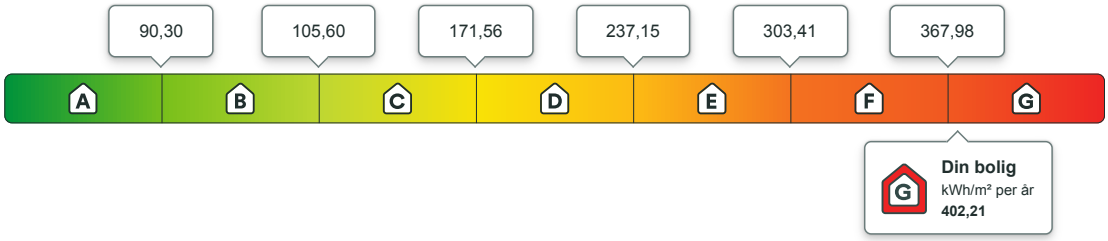
Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
77 522,11	**513,39**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL

Detaljering

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

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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



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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Smedsbergvegen 37, 2388 BRUMUNDDAL
Gnr 742, bnr 14, , i Ringsaker kommune.
Oppdragsnr. 6011260240

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Visste du at...

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

Oppdragsnummer 6011260240
Sist oppdatert 24.09.2026

Milena Løftingsmo
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 995 22 297
E-post: milena.loftingsmo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet