

Imerslundmarka 44, 2323 INGEBERG

**Oppussingsobjekt med bra
potensiale i område med store
utbyggingsplaner!**



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 62 890,-
Total ink omk.: Kr 1 812 890,-
Selger: Jørgen Veidahl Stormoen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA/P-rom: 166/128 m²
Tomtstr.: 1460.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1213230205

Oppussingsobjekt med bra potensiale i område med store utbyggingsplaner!

Velkommen til Imerslundmarka 44!

Her kan vi presentere en fin mulighet for deg som ønsker å forme ditt eget hjem. Eiendommen ligger midt i det som i fremtiden vil bli et boligfelt. Her er det vedtatt større utbyggingsplaner med ny infrastruktur. Se oversiktskart i salgsoppgaven. Kjøper må forvente at det vil være byggeaktivitet i lang tid fremover. I dag består eiendommen av et eldre tømmerhus over to etasjer med full kjeller. I tillegg finnes det en garasje og eldre frittstående bygg som tidligere er benyttet som bryggerhus. Det må forventes vesentlig renovering for å få bygget opp til dagens standard.

Merk deg dette:

- Eiendom med utviklingspotensiale på Ingeberg med utnyttelsesgrad BYA 45 %
- Mulighet for rask overtakelse

Ønsker deg velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	97
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 128 m²

BRA: 166 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 27 kvm Gang og 2 boder.

1. etasje: 75 kvm Gang, bod, 2 stuer, kjøkken og bad.

2. etasje: 64 kvm Gang, 3 soverom og bod.

Primærrom

1. etasje: 69 kvm Gang, 2 stuer, kjøkken og bad.

2. etasje: 59 kvm Gang og 3 soverom.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.460,2 m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og innkjøring og noe plen.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område på Ingeberg i Hamar kommune. Dette er et trygt og godt sted for både eldre og yngre.

Flekkenga barnehage ligger ca. 900 meter unna boligen. Til Ingeberg barnehage er det kun 1 km. Ingeberg skole ligger 800 meter unna boligen og til Ener ungdomsskole er det ca. 4,1 km. Til Kiwi Ridabu er det 4,2 km og til Spar Sannerud er det 4 km.

I nærområdet er det fine tur- og rekreasjonsområder, blant annet lmerslundmarka. På vinterstid blir det kjørt opp skiløyper på jordene rundt Ingeberg, i tillegg til skøytebane på feltet. Lekeplass og friarealer på boligfeltet. Ballbinge på Ingeberg barneskole. Kort avstand til holdeplass for kollektiv transport. Det er ca. 6 km til Hamar sentrum, med et rikholdig utvalg av restauranter, cafeer og øvrig servicefunksjoner.

Mjøsstrendene ligger like ved sentrum og har både sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. Her er det flere spisesteder med Mjøsutsikt. Langs Mjøsa er det gangsti som fører deg til Domkirkeodden, videre mot Jessnes og helt til Brumunddal. Det er hyppige togavganger fra sentrum til Oslo, Gardermoen, Lillehammer og Trondheim. Det er holdeplass for kollektivtransport i nærheten.

Bygningssakkyndig

Atle Tømte

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig antatt oppført i 1900. Takteking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Indikasjoner på at tømmerkasse er gjenbrukt og eldre enn bygningens byggeår. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Trevinduer med 2-lags, 1+1 lags og 1-lags glass. Ytterdør i tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Takstgruppen AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildsted er montert for tett inntil brannmur.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Om mulig bør det forsøkes etablere adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det mangler dørblad i karmer flere steder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Betydelige kostnader for oppgraderinger må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales når tomte er snøfri.

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak: Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

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

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - Kr. 50.000,-

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over Kr. 300.000,-

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - Kr. 50.000,-.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. De fleste vinduer må påregnes og skiftes ut.

Kostnadsestimat: Kr. 100.000,- - Kr. 300.000,-.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Skadede dører må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - Kr. 50.000,-.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Gjenstående arbeid. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Fuktskade på himling i 2.etasje ved pipe.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Komplettering av gjenstående arbeid.

Kostnadsestimat: Kr. 50.000,- - Kr. 100.000,-.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. En del skjevheter i etasjeskiller. Helningsavvik på 25 mm ble målt i entre 1.etasje og soverom 2.etasje og bod. Ved enkel fuktmåling ble det registrert fukt i etasjeskiller i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i

denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid.

Kostnadsestimat: Kr. 50.000,- - Kr. 100.000,-.

Innvendig > Rom under terreng

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Hulltaking er unnlat fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Dette punktet må ses i sammenheng med "drenering, grunnmur og fundamenter". Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. På støpt gulv ligger organiske materialer som anbefales fjernet, dette gir sopp/råteskader. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Kostnadsestimat på ses i sammenheng med grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - Kr. 50.000,-.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstiller krav til trapp.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - Kr. 50.000,-.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Kr. 100.000,- - Kr. 300.000,-.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Hovedkran for vann var avstengt pga. bolig står for utbedring. Rust/tæring på metallrør. Boligen er ubebodd, hovedstoppekran er avskrudd og det var lav temperatur på befaringen. Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak: Det meste av røropplegget må legges om i sin helhet. Anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Kostnadsestimat: Kr. 100.000,- - Kr. 300.000,-.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år. Det er opplyst om at varmtvannstanken er defekt. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - Kr. 50.000,-.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: Anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer. El-skapet er frakoblet.

Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - Kr. 50.000,-.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Kostnadsestimat: Under Kr. 10.000,-.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak: Drenering må skiftes. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Kostnadsestimat: Kr. 100.000,- - Kr. 300.000,-.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Kr. 100.000,- - Kr. 300.000,-.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Kr. 100.000,- - Kr. 300.000,-.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke funksjonelt/rivingsklart.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe fukt i kjeller, ikke utført drenering.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjevheter i gulv. Sprekker i murpuss ved grunnmur.

10.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny takteking ca. 1991.

10.2. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Usikker, trolig utført på egeninnsats.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lagt opp ledninger og kontakter begge stuene og 1 soverom. Resten revet med unntak av strøm som går ut til garasje.

11.1. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Egeninnsats av ufaglært av nåværende eier.

11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei.

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lagt gulv og listet tre rom.

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Massiv utbyggelse av området.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Verdi-/lånetakst fra juni 2021.

Innhold

Enebolig over to etasjer med full kjeller:

1.etasje: Gang, bad, kjøkken, stue, spisestue.

2.etasje: Trapperom, gang, 3 soverom.

Kaldkjeller med oppbevaringsplass.

I tillegg er det frittstående uthus (gammelt bryggerhus) med ei stue, vedskjul og bod, samt en frittstående garasje.

Standard

Eiendommen fremstår i dårlig forfatning og en må beregne vesentlig renovering.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje, samt gode parkeringsforhold på egen tomt.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2008, uten pålegg om utbedringer. Neste kontroll kan forventes i 2028. Det må påregnes å gjøre opp igjen hele det elektriske i boligen. Nåværende eier har lagt opp ledninger og kontakter begge stuene og 1 soverom, utført av ufaglært på egeninnsats. Resten revet med unntak av strøm som går ut til garasje.

Feiling ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2020. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved ildsted skal stå minst 100 mm fra brannmuren. Dette gjelder ildsted på kjøkken. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Aksept av bud forutsetter aksept om pantefrafall fra samtlige kreditorer.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 219

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 13.219,- i 2022. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vanngebyr og slamtømming. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Fakturert beløp i 2022:

- Eiendomsskatt: kr. 5.574,-
- Feiing: Kr. 524,-
- Renovasjon: Kr. 2.295,-
- Slam: Kr. 3.030,-
- Vann: Kr. 1.796,-

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 1.400,-.
- Forbruk vann: Kr 42,20,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 48,93,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3.784,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 810,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: kr 6.332,-

Ved krav om påkobling til offentlig avløp vil det påløpe engangsgebyr for tilknytning kr. 59.290,- (prisen gjelder 2023, det tas forbehold om prisendring).

Eiendomsskatt

Kr 6 332 for 2023.

Formuesverdi primær

Kr 644 145 pr. 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 318 923 pr. 31.12.2021.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 6 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3403/30/6:

03.08.1964 - Dokumentnr: 3703 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3403 Gnr:30 Bnr:4

SKYLDDELINGS-FORRETNING

08.10.1979 - Dokumentnr: 8621 - Bestemmelse om vannledning. Salgsobjektet har rett til å benytte seg av vannledningen som har utgangspunkt i den private hovedvannledningen til Langbakken-Annebo vannverk, og går over eiendommene Storimerslundmarka og Langbakken. Eiendommen er forpliktet til å rydde etter seg og utbedre og erstatte eventuelle skader ved vedlikeholdsarbeider, uten utgifter for grunneierne.

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:25 Bnr:19

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:25 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:25 Bnr:80

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:25 Bnr:115

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:29 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:29 Bnr:46

Rettighet hefter i: Knr:3403 Gnr:29 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette

betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har avkjøring fra offentlig vei til privat vei. Videre er eiendommen i dag tilknyttet privat avløpsanlegg av eldre dato med tett tank og spredegrøfter, samt offentlig vann. Det skal etableres nytt boligfelt inntil denne eiendommen. Hele området blir ombygget og ny adkomstveg blir etablert. I tillegg blir det gravet frem offentlig vann og avløp, og kjøper må koble seg på dette. Alle kostnader knyttet til dette dekkes av kjøper. Ved mindre det er snakk om akutt forurensning fra dagens anlegg, vil ikke kommunen kreve det private avløpsanlegget utbedret før det blir mulig å knytte seg til de nye VA-ledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Ingeberg B1-B6, fra 18.10.2023. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse. Eiendommen er merket med B8 i detaljreguleringen. Det er store utbyggingsplaner på Ingeberg og inntil denne eiendommen. Se vedlagte kart i salgsoppgaven og ta kontakt med megler for ytterligere informasjon. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune (2018-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse, nåværende, hensynsone radon, bevaring kulturmiljø og båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

43 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 750 000,00))

62 890,- (Omkostninger totalt)

1 812 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 62 890

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,2 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 3.900,- per stykk), markedspakke (kr 16.400,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

07.12.2023





Kommunemaske



Eiendom oversikt

Eiendomsident

Eiendom detaljert

Adresse



Bygg



Teiggrensepunkt

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 56 - Umerket
- 97 - Ukjent

Teiggrense

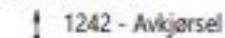
- Unøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Nøyaktig

Reguleringsplan

RpOmråde_UA



RpJuridiskPunkt



RpJuridiskLinje

- 1203 - Regult tomtgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regult senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regult fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje

RpFormålGrense

- Reguleringsplan
- formålsgrense

RpGrense



PblMidlByggAnleggOmråde



RpAngittHensynSone













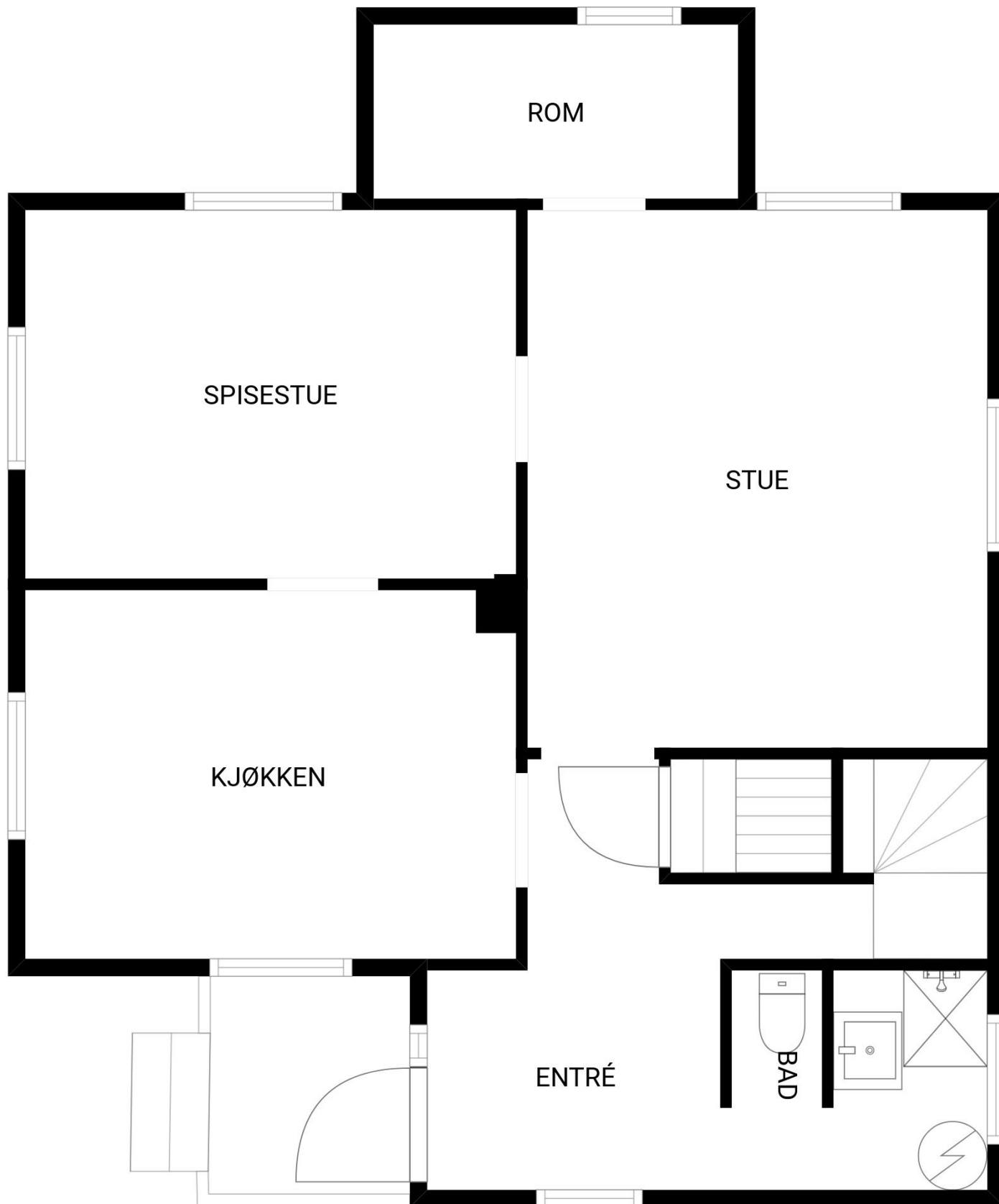












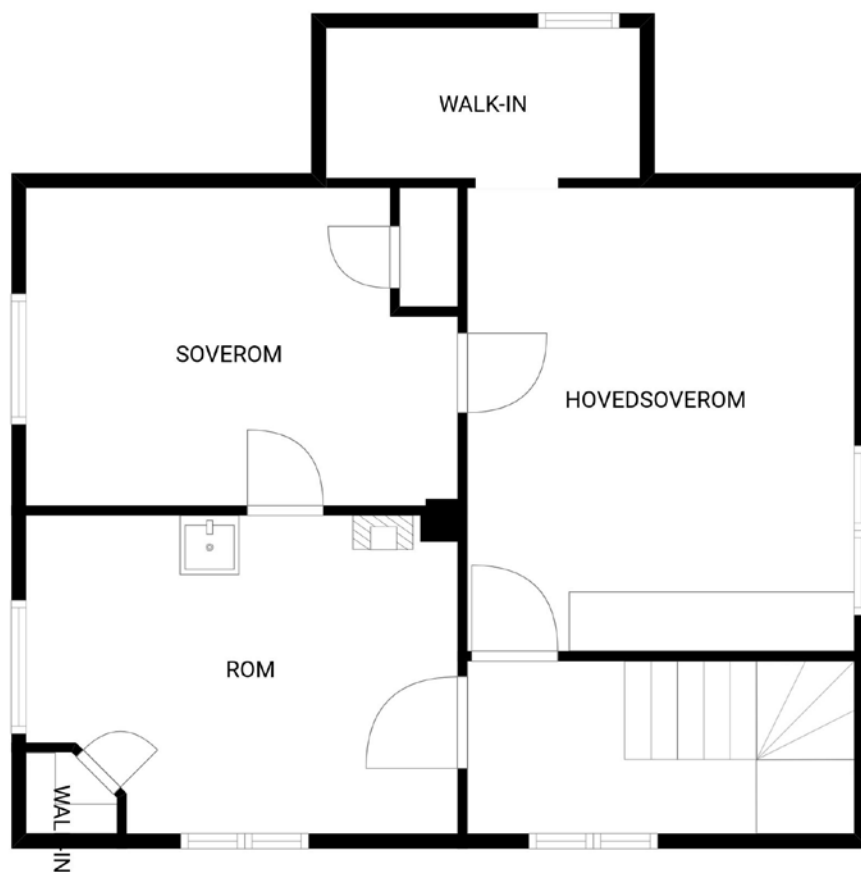
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



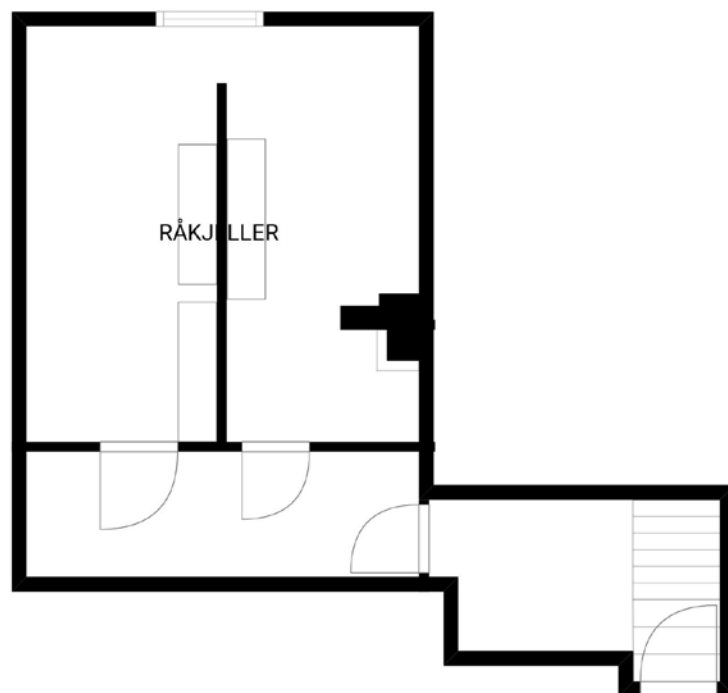




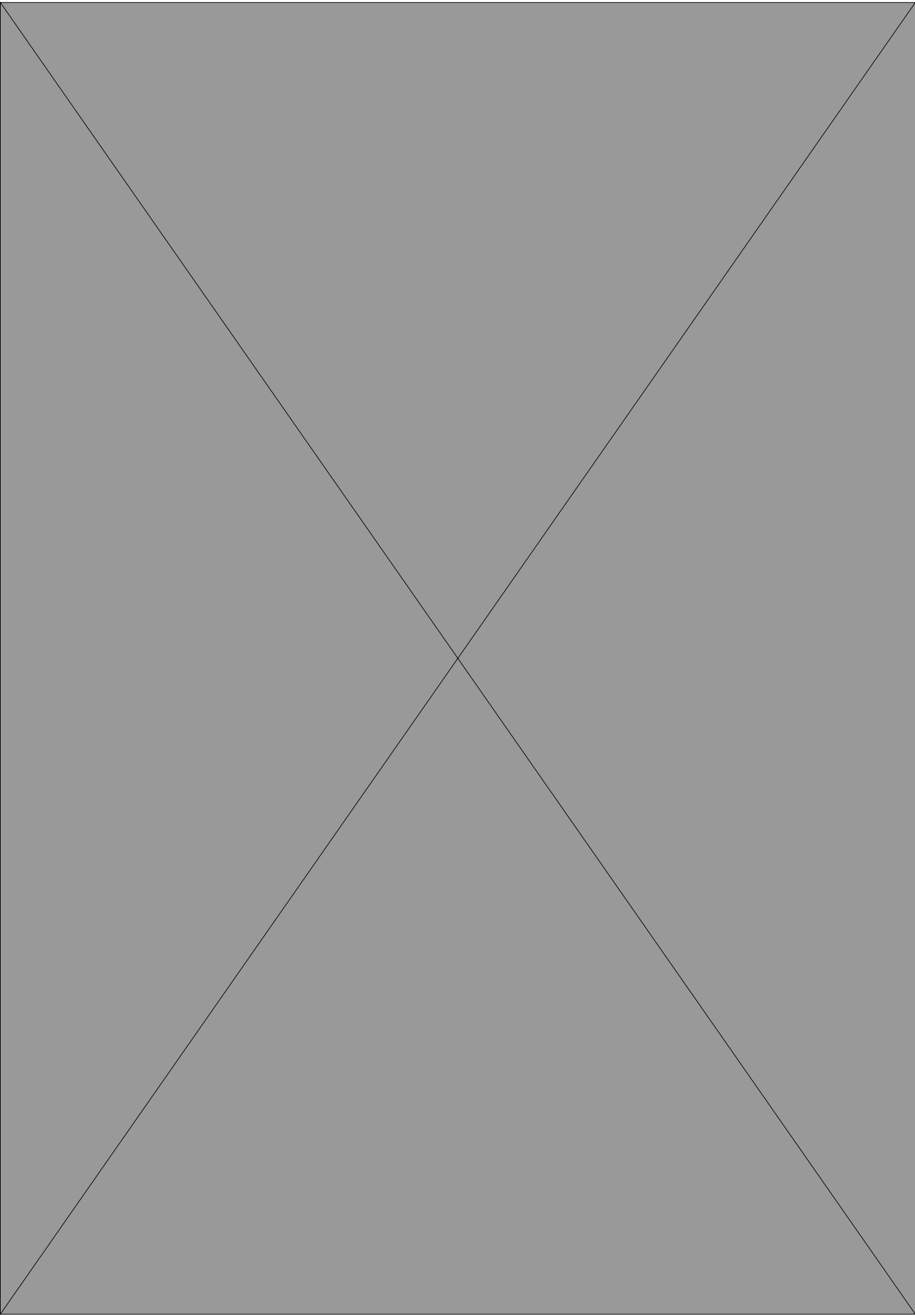


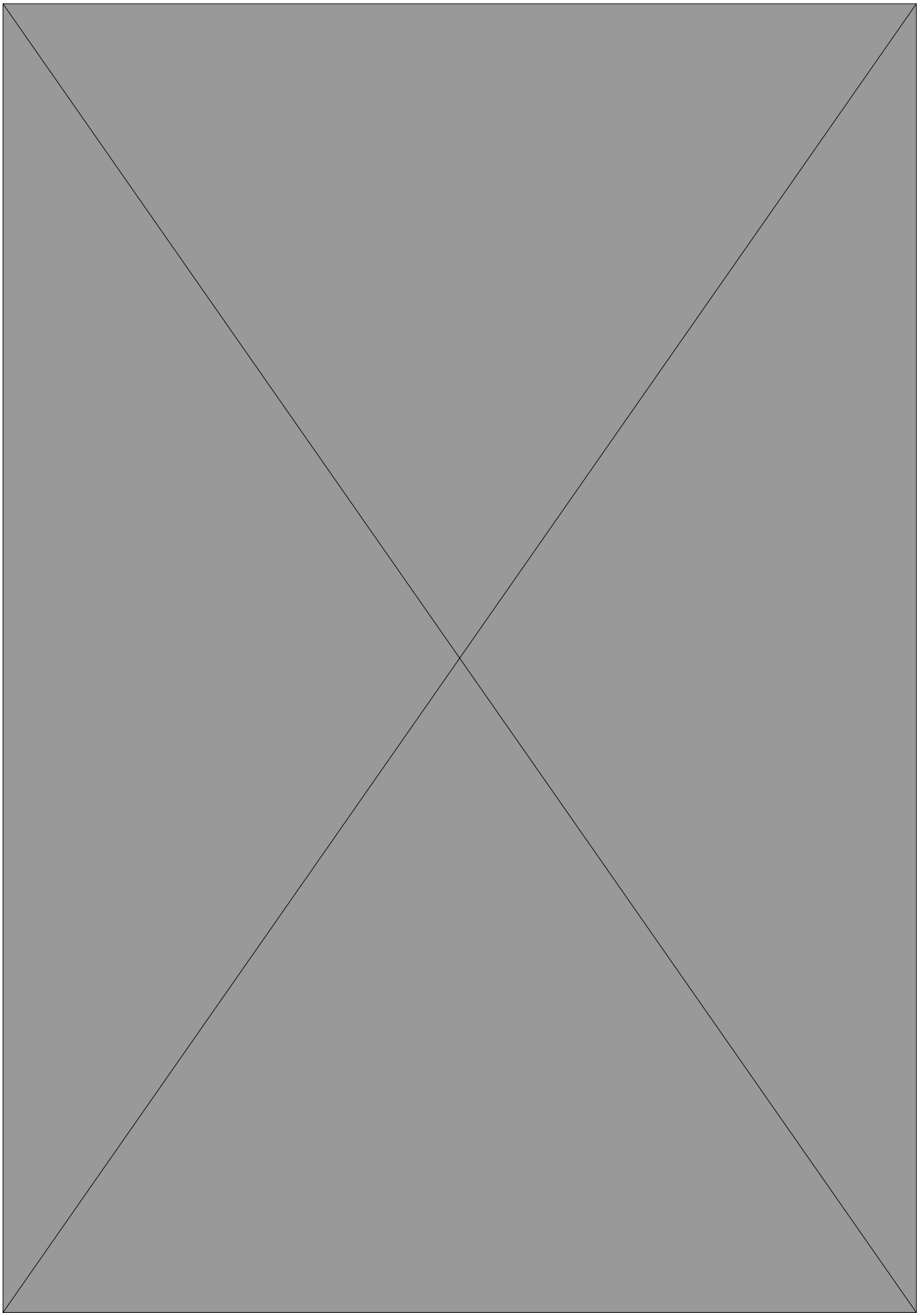


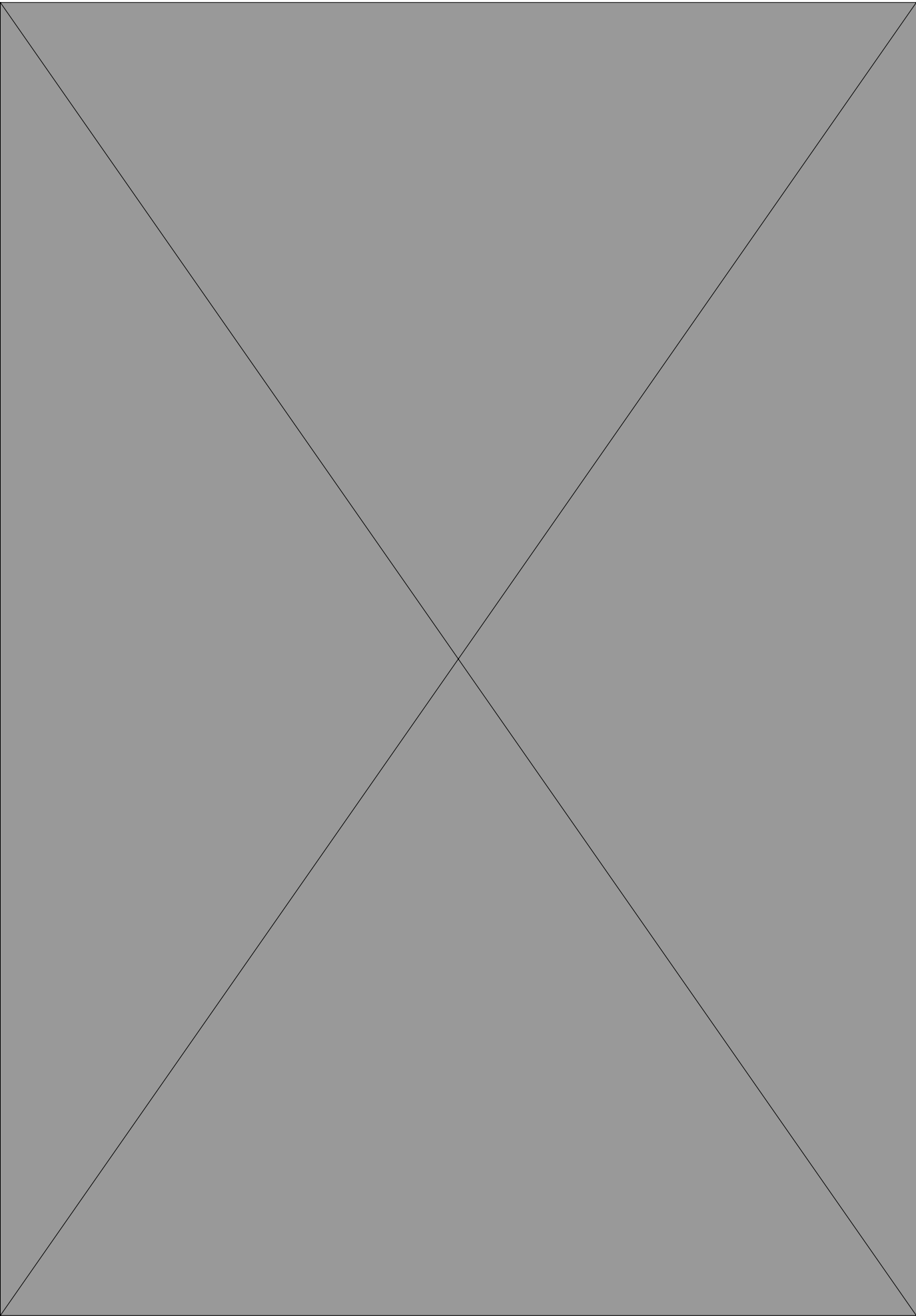


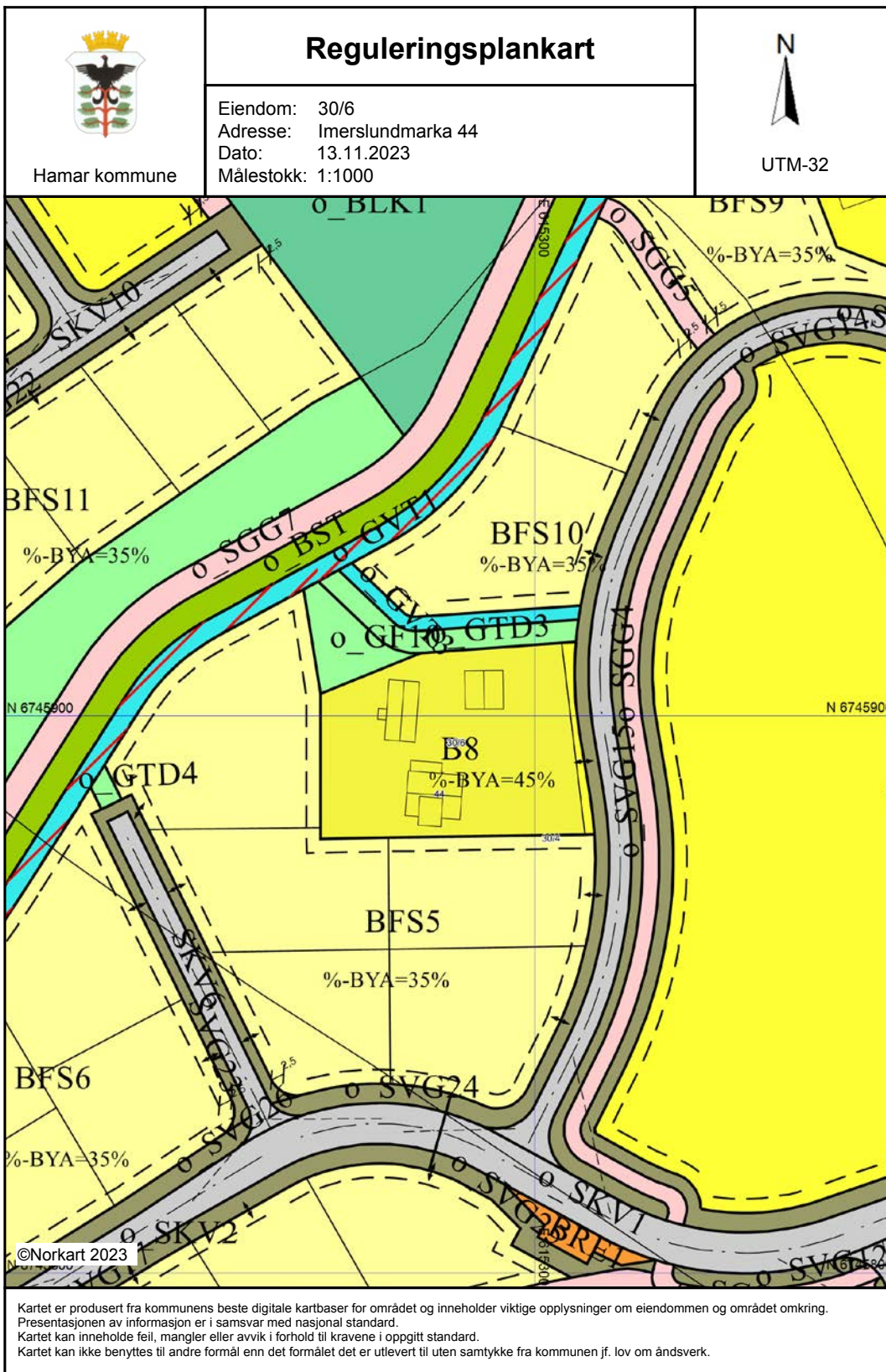


Vedlegg









Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Skiløype
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turdrag
-  Turveg
-  Friområde
-  Overvannstiltak
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



Hamar kommune

Reguleringsplan for Ingeberg B1-B6

Arkivopplysninger:	PlanID:082900
Saksbehandler: Oddný Guðmundsdóttir	Arkivsak: 20/802

Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Datert: 21.02.2023	Datert: 21.02.2023	Datert: 11.11.2022
Sist revidert: 25.09.2023	Sist revidert: 25.09.2023	Sist revidert:

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	Saksnr.: 109/23 Møtedato: 18.11.2023
Hamar kommunestyre vedtar detaljreguleringsplan Ingeberg B1-B6 med planID 082900. Planen opphever deler av Områdereguleringsplan Ingeberg med gangbru, planID 083600.	
Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.	

Planen opphever deler av arealplan:	Vedtatt: 23.06.2021
Områdereguleringsplan for Ingeberg med gangbru	

INNLEDNING

Hensikten med reguleringsplanen

Hovedintensjonen med å lage denne planen er å legge til rette for boligutbygging innenfor feltene angitt som B1-B6 i områdereguleringsplanen for Ingeberg.

Forholdet til tidligere planvedtak og overordnede planer

Denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser gjelder ved eventuell motstrid foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven. Reguleringsbestemmelsene for detaljreguleringen utfyller og supplerer reguleringsbestemmelsene i områdereguleringsplanen.

Henvisning til aktuell lov og forskrift

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige automatisk fredete kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige automatisk fredet kulturminnet og dets sikringssone på 5 meter og varsle kulturminnemyndigheten.

Forurensningsforskriftens kap. 2. klargjør krav til undersøkelser og tiltak ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Direkte inngrep i vassdrag må avklares i forhold til vannressurslovens bestemmelser.

Tiltakshavers har plikt til å dokumentere at krav i TEK oppfylles, herunder fremheves TEK §-13-5 ledd om radonkonsentrasjoner i inneluft.

Skilt og reklame og skal utformes i henhold til bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel eller de til enhver tid gjeldene bestemmelser.

Utforming av bygninger og anlegg, estetiske og arkitektoniske kvaliteter, skal gjøres rede for i henhold til Hamar kommunes bestemmelser om «Estetikk, arkitektur og byform» hvor annet ikke fremgår i gjeldende bestemmelser.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – B
- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse – BFS
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse – BKS
- Skiløypetrase - BST
- Vann- og avløpsanlegg - BVA
- Renovasjonsanlegg – BRE
- Lekeplass – BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg – SKV

- Gang- og sykkelveg – SGS
- Gangveg – SGG
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG

Grønnstruktur (PBL § 12-5.3)

- Turdrag - GTD
- Friområde – GF
- Turveg – GT
- Overvannstiltak - GVT

Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone (PBL § 12-5.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone - V
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Sikringssone frisikt
- Gul sone iht T-1442
- Flomfare vassdrag
- Bevaring naturmiljø

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utomhusplan for boligområder

1.1.1 Utomhusplan for eneboligområder

Sammen med søknad om tiltak skal utomhusplan for eneboliger være i målestokk 1:200 fastlegge/vise:

- plassering av bebyggelse, parkeringsareal for bil/sykel, minste uteoppholdsareal
- overvannshåndtering
- belysning
- murer med høyde over 0,5 m, høyde skal angis
- eksisterende og framtidig terreng skal vises i situasjonssnitt
- hekk eller gjerde med åpning mot offentlig
- renesasjonsløsning

1.1.2 Utomhusplan for konsentrert småhusbebyggelse

Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig landskapsarkitekt. Plantegning i målestokk 1:200 skal vise, og redegjøre for følgende:

- plassering av bebyggelse, parkeringsareal for bil/sykel, minste uteoppholdsareal
- støysoner med plassering av støyskjermingstiltak
- trafo med avstandssone
- Terrengsnitt med eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold og høyder. Hvor overvann ledes fra tette flater til areal på byggetomten for infiltrasjon, eventuell avrenningslinje/flomvei på tomt og kantsone langs bekk med årssikker vannføring.
- hekk eller gjerde med åpning mot offentlig samferdselsanlegg/grønnstruktur/lekeplass
- plassering av trær som skal bevares
- markering av areal tilrettelagt for rednings- og slokkemannskap
- kjørevegens bredde og stigningsforhold på avkjøring fra offentlig kjøreveg (minimum 10m) med frisiktlinje
- Intern veg skal dimensjoneres for ev beredskaps- og nyttekjøretøy.

- plassering av postkasser, belysning, skilt, benker, gjerder, lekeapparat, areal til snøopplag og andre installasjoner
- gangarealets bredde og stigningsforhold, markering av ledelinje og materialbruk mellom offentlig kjøreveg, parkeringsplass, hovedinngang og funksjoner utomhus (jf. strekpunkt ovenfor). Høyde ved inngangspartiet.
- MUA (minste uteoppholdsareal) skal framgå for den enkelte boligenhet.
- formålsgrenser og eiendomsgrenser
- Tilkomst for brannbil og brannredningsareal ivaretas innenfor delfelt.
- Sol- og skyggeanalyse skal framgå på egen tegning.

Funksjonskrav til punktene ovenfor fremgår av øvrige bestemmelser og arealdel. Det skal lages ett eller flere terrengsnitt gjennom tomten og tiliggende tomt/veg som viser plassering av bygg og terrengbehandling.

Rigg- og marksikringsplan

Innenfor BKS2 og BFS4 skal utarbeides rigg- og marksikringsplan, som viser sikkerhetsgjerder til #1 og #2. Planen skal foreligge før det kan gis igangsettelsestillatelse.

1.2 Utforming av bebyggelse og uteareal

Detaljreguleringsplanen er førende for hvordan området skal opparbeides. Bebyggelsen innenfor hvert enkelt felt skal i størst mulig grad tilpasses terrenget med tanke på valg av boligtype. Bebyggelsen skal tilpasses områdets topografi. Terrengjusteringer tillates så lenge de ikke påvirker hensynet til overvannshåndtering og flomveier, samt at den overordnede terrengformen ivaretas og sol- skyggeforhold er tilfredsstillende.

Det skal ved utarbeidelse av rammesøknad framkomme en helhetlig og detaljert terrengformingsplan for hvert delfelt.

Lekeplasser skal utformes på en helhetlig måte og med solide installasjoner. De feltinterne lekeplassene skal inngå i utomhusplanene for boligområdene. For de separat regulerte lekeplassene skal det utarbeides egen illustrasjonsplan.

Det skal etableres avgrensning mellom område for boligbebyggelse og areal med offentlig eieform slik som lekeplasser og offentlige grøntarealer. Avgrensning bør opparbeides med hekk eller busksjikt. Mot veg med offentlig eieform kan avgrensning i tillegg etableres med gjerde med maks 1 m høyde.

Kvalitetsprogram for Ingeberg datert 31.10.2022 er førende for utformingen av bebyggelse, utearealer og fargebruk på fasader.

Innenfor de enkelte delfeltene skal bebyggelsen harmoniseres mht. formspråk, herunder også takform.

Ved utbygging og gjennomføring av alle utomhustiltak skal det sikres universell utforming, herunder for bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede i tråd med lov og forskrift.

1.3 Tekniske anlegg

Alle typer kabler skal legges i bakken.

1.4 Overvann

Det er utarbeidet overvannsplan for området, datert 1.09.2021. Overvannsplanen er førende for tiltakene som skal etableres. En detaljert overvannshåndteringsplan skal følge byggesøknad for hvert byggetrinn.

Det er krav til utslipp fra boligfeltene på maksimalt 3 l/s per daa, for nedbør opp til 20 års gjentakintervall. Takvann fra bebyggelse skal håndteres på egen eiendom. Gjennom eksempelvis fordrøyning i regnbed eller i grunnen. Det tillates ikke ført takvann direkte inn på overvannsnett.

Det er forutsatt at overvann og flomvann ledes i åpne grøfter langs vegene i planområdet og fordrøyes via dypdreneringsgrøfter før det ledes ut av planområdet via flomvegene i området.

Hvis det er behov for mer areal for veggrøft enn det som er regulert til annen veggrunn, må dette tas av privat boligformål.

1.5 Parkering

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA jf. parkeringsbestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel. Det er valgfritt om tiltakshaver bruker boenhet eller 70 m² som grunnlag for utregning av parkeringskravet, men det er ikke mulig å kombinere dette i samme prosjekt. For hybel som er tilknyttet vanlig boenhet med intern forbindelse, stilles det ikke krav til oppstillingsplass for bil. Parkeringsarealet inngår i beregning av bruksarealet.

1.6 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, legges til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Endelig behov for skjermingstiltak for BKS1 og BLK4 skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

1.7 Elektromagnetiske felt

Nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler tillates oppført innenfor arealer avsatt til bebyggelse.

Nyanlegg skal plasseres minimum 5 meter fra annen bebyggelse og lekearealer.

1.8 Eksisterende landbruk

For omdisponert dyrka mark skal matjordlaget tas vare på og benyttes til forbedring på av annen dyrket mark der det finnes landbruksfaglige gode løsninger eller benyttes på interne grønne arealer.

1.9 Byggegrense

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense angitt på plankart.

1.10 Brannvann

Området skal sikres tilstrekkelig slokkevann. Løsning for brannvannsdekning skal være iht. de enhver tids gjeldende retningslinjene fra Hedmarken brannvesen.

1.11 Energiforsyning og miljø

Det tillates etablering av solfangere og solcelleanlegg på tak og fasader for å tilrettelegge for bærekraftig energiforsyning.

Det forutsettes at bærende konstruksjoner og fasader i bebyggelsen hovedsakelig etableres med fornybare byggematerialer i eksempelvis tre.

1.12 Adkomster

Adkomster skal ivareta krav til friskt og oppfylle fysiske krav gitt i Vegvesenets håndbøker.

Adkomstpilene angir fra hvilken veg eiendommen har adkomst. Adkomstpilene er retningsgivende og kan forskyves sidevegs. Nøyaktig plassering av adkomst skal framgå av utomhusplan. For eneboliger tillates kun en adkomst pr. eiendom med maks bredde på 5 meter.

For de konsentrerte boligområdene er det angitt adkomstpiler per felt. Adkomst til de konsentrerte boligområdene skal framgå av utomhusplanen. Det er anledning til å flytte adkomstene, nøyaktig plassering av adkomst skal framgå av utomhusplan, maks bredde på adkomst er 5 meter.

1.13 Fremmede arter og planteskadgjørere

Dersom det graves i masser med fremmede arter, skal massene håndteres slik at fremmede arter ikke kan spres videre. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Dersom matjord skal flyttes og brukes utenfor planområdet skal status for planteskadgjørere kartlegges. Dette for å forebygge spredning av plantesykdommer.

2. AREALFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 2. ledd, nr. 1)

2.1.1 Boligbebyggelse – fellesbestemmelse område

Grad av utnytting er fastsatt for hvert enkelt delfelt og vist på plankart.

Garasje og uthus skal ikke overstige gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde 5 meter. De kan plasseres inntil 1 m fra regulert eiendomsgrense. Mot regulert kjøreveg kan garasje / uthus plasseres inntil 2 m fra eiendomsgrense mot veg ved innkjøring parallelt med vegen så lenge den ikke skygger på hoved-uteoppholdsareal til nabotomta og er mindre enn 50m². Garasjer kan ikke plasseres på en måte som hindrer siktforhold mot veg.

Høyder på bygning måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen jf. Byggteknisk forskrift. Det tillates ikke terrenginngrep for å oppnå høyere terreng- og gesimshøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.

Gesimshøyder og mønehøyde er angitt for hvert felt.

Parkeringskrav iht. gjeldende kommuneplan. Utvendig parkeringsareal iht. minimumskrav telles med i utnyttelsen. Det telles 18 m² BRA for en biloppstillingsplass.

Det tillates ikke etablert takterrasser på øverste takflate.

Minsteoppholdsareal for eneboliger er 150m² MUA og for rekke-/kjedehus er det 50 m² MUA per. boenhet.

Minste oppholdsareal for hver boenhet i flermannsbolig skal være 40m² MUA for leiligheter større en 40m² og 20m² MUA for leiligheter mindre en 40m².

Minst 50% av uteoppholdsareal for boenheten skal ligge på terreng.

Hvis en byggesøknad fremmes for deler av et delfelt skal utbygger / ansvarlig søker holde regnskap på den totale utnyttelsen. Denne skal legges ved enhver ny søknad innen delfeltet.

2.1.2 Område B1-6

Innenfor delfeltene kan det oppføres eneboliger, tomannsboliger, kjedehus, rekkehus eller flerfamilieboliger. Hvert enkelt delfelt skal etableres med en helhetlig arkitektur i form av volum, takform, materialbruk og detaljering. Disse feltene skal bygges ut på en helhetlig måte med hensyn til form, størrelse, møneretning og takform slik at området får en enhetlig karakter.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10m. For mindre bygningsdeler (trappehus og loftstuer) som ikke utgjør mer enn 1/3 av omriset av bebyggelsen kan det tillates gesims/mønehøyde inntil 11 meter.

Det tillates maksimalt etablert bygninger med inntil to etasjer + sokkel eller to etasjer + loftstue/trappehus innenfor disse områdene.

Hvis det etableres rekkehus eller leilighetsbygg skal parkering etableres med fellesløsninger innenfor det enkelte delfeltet.

2.1.3 Område B7-8

Ved rivning/fjerning av eksisterende bebyggelse innenfor feltene B7-8 åpnes det opp for konsertert bebyggelse. Det tillates oppført frittliggende eneboliger. Eksisterende boligtomter tillates delt, så fremt det ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 45%.

For B8 tillates det gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter. Gesims- og mønehøyde skal angis i meter over planert terreng.

For B7 skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 8 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10m.

2.1.4 Område BFS1-13

Innen delfeltene kan det oppføres frittliggende eneboliger. Der terrengforholdene tilsier det skal boligene oppføres med sokkeletasje for å unngå stor oppfylling. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10m. For mindre bygningsdeler (trappehus og loftstuer) som ikke utgjør mer enn 1/3 av omriset av bebyggelsen kan det tillates gesims inntil 11 meter.

Det tillates maksimalt etablert bygninger med inntil to etasjer + sokkel eller to etasjer + loftstue/trappehus innenfor disse områdene.

Innenfor BFS2, 9, 10 og 12 kan det etableres tomannsboliger der forholdene ligger til rette for det.

2.1.5 Område BKS1

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, herunder kjede-/rekkehus og flermannsboliger.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10m. For mindre bygningsdeler (trappehus og loftstuer) som ikke utgjør mer enn 1/3 av omriset av bebyggelsen kan det tillates gesims inntil 11 meter.

Ved byggesøknad skal hele delfeltet inngå i en samlet utomhusplan der all bebyggelse med gangforbindelser samt biloppstilling/garasjer medtas og gjøres rede for.

Støytiltak mot fv. 1802 skal gjøres rede for i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplanen. Støybeskyttelsestiltak skal fortrinnsvis etableres gjennom etablering av garasjeanlegg og/eller i form av terrengbearbeidelse (voll).

2.1.6 Område BKS2-4

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, herunder kjede-/rekkehus og flerfamilieboliger. Hvert enkelt delfelt skal etableres med en helhetlig arkitektur i form av volum, takform, materialbruk og detaljering.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10m. For mindre bygningsdeler (trappehus og loftstuer) som ikke utgjør mer enn 1/3 av omriset til nærmeste underliggende boenhet kan det tillates gesims inntil 11 meter.

Ved byggesøknad skal hele delfeltet inngå i en samlet utomhusplan der all bebyggelse med gangforbindelser samt biloppstilling/garasjer medtas og gjøres rede for. Innenfor felt BKS2-3 skal det legges til rette for bruk for forskjellige aldersgrupper og et godt bomiljø. Lekeplassen skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

Opparbeidelse av lekeplass (terrengforming, lekeutstyr, beplantning og møblering) skal gjennomføres i henhold til godkjent utomhusplan. Arealet skal minst ha 3 lekeapparater, belysning og sittemøbler. Opparbeidelse skal vises i utomhusplan, jf.pkt 1.1.2

2.1.7 Skiløypetrase BST

Det er avsatt trase for Veståsløypa gjennom boligområdet. Skiløypa skal ha offentlig eieform. Skiløypa har en bredde på 4 meter og skal opparbeides sammen med gangveg o_SGG7. Skiløypa skal etableres iht. kravene i veileder 0939b *Tilrettelegging av turveier, løyper og stier*.

2.1.8 Vann- og avløpsanlegg BVA

Innenfor området BVA skal det etableres pumpestasjon for spillvann.

2.1.9 Renovasjonsanlegg BRE

På områdene BRE1 – 4 skal det etableres dyprenovasjon på avsatte arealer innenfor planområdet. Anleggelsen skal følge gjeldende renovasjonstekniske norm.

2.1.10 Lekeplass BLK

Lekeplassene skal utformes etter prinsippene om universell utforming det det lar seg gjøre på grunn av terreng.

o_BLK1 er kvartalslekeplass for planområdet. Området reguleres med offentlig eierform. Området skal opparbeides med mulighet for variert lek og aktivitet. Det skal etableres lekeapparater som eksempelvis huske/klatrestativ/sandkasse/trampoline og ev. treningsapparater. Området skal etableres med benker, sittegrupper og bål plass. Gjennom lekeplassen skal det etableres en gjennomgående gangvegforbindelse som binder sammen o_SGG6 og o_SGG8.

Området skal opparbeides med gressdekke og beplantes med trær, busker og eventuelle nyttevekster. Inn mot boligbebyggelse skal det etableres vegetasjon med skjermingseffekt.

Ned mot skiløype skal det tilrettelegges for akebakke.

Etableringen av o_BLK1 skal igangsettes ved første byggetillatelse innenfor et av delfeltene B4-6, BKS4 og BFS11-13.

o_BLK2 er kvartalslekeplass for utbyggingsområdet. Området reguleres med offentlig eierform. Området skal opparbeides innenfor eksisterende skogsområde med en høyreist furuskog som skal ivaretas. Lekeplassen skal etableres med bakgrunn i sine naturgitte forutsetninger med mulighet for variert lek og aktivitet. Lekeapparater skal tilpasses skogsområdet. Det skal legges til rette med gapahuk og bål plass i området.

f_BLK3 skal tilrettelegges som mindre lekeplass. Området reguleres med felles eierform. Området skal opparbeides med huskestativ, lekeapparat samt tilhørende benker. Området ligger i tilknytning til bekkedalen og den øvrige grønnstrukturen.

f_BLK4 skal tilrettelegges som mindre lekeplass. Området reguleres med felles eierform. Området kan opparbeides med eksempelvis gapahuk, ballvegg og klatrevegg eller voll for å skjerme mot vegstøy fra fv. 1802. I forbindelse med opparbeidelsen må det ved søknad framgå hvordan området skal sikres mot støy fra fv. 1802.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 2. ledd nr. 2)

2.2.1 Fellesbestemmelser

I områder regulert til trafikkformål kan det etableres kjøreveg, gang- og sykkelveg, gangveger og annet trafikkformål med skjæringer og fyllinger slik som det framgår av plankart. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedegne planter, eller settes med materialer som er tilpasset omgivelsene. Istandsetting av sidearealene skal utføres samtidig med veganlegget.

Samferdselsanlegg med offentlig eierform skal etableres med belysning.

Veieler er ansvarlig for anlegg, drift og vedlikehold av vegene.

2.2.2 Veg

Veg o_SV1 er den kommunale vegen Krokstien. Dette er samferdselsareal som er tilstrekkelig detaljert gjennom områdereguleringsplanen og dermed kan etableres uten å utarbeide ytterligere byggesøknad.

2.2.3 Kjøreveg

Veg o_SKV1,2 og 8 er regulert til offentlig kjøreveg med formålsbredde 5,5 meter. Opparbeides slik den er vist i reguleringsplanen.

Avkjørsler er angitt med avkjørselspil i plankart.

SKV3-7 og 9-10 er regulert til kjøreveg med formålsbredde 4 meter, vegene er atkomstveger til boligtomter/arealer og skal samtidig ivareta hensynet til gangvegforbindelsene gjennom planområdet.

2.2.4 Gang- og sykkelveg/Gangveg

O_SGS1-3 er regulert til gang- og sykkelveg og skal etableres med fast dekke. Regulert bredde på gang- og sykkelvegen er 3 meter.

o_SGG1, 2, 4, 5, 6 og 8 er regulert til gangveg og skal etableres med fast dekke. Regulert bredde på gangvegene som ligger langs kjøreveg er 3 meter. Regulert bredde på gangveg som ikke ligger langs kjøreveg er 4 meter.

o_SGG3 og 7 er regulert til gangveg og skal etableres med grusdekke.

o_SGG5 skal knyttes på o_SGG7. o_SGG5 kan benyttes som adkomstveg til BFS9.

SGS og SGG skal reguleres med offentlig eierform.

2.2.5 Annen veggrunn – grøntareal

SVG er regulert til annen veggrunn grøntareal og er vegens sideanlegg.

Området skal nyttes som grøfteareal, skjæringer, fyllinger, snøopplag og belysning. Der det er hensiktsmessig kan det etableres beplantning.

I område for annen veggrunn kan det gjøres terrenginngrep for å anlegge kjørevegene og sikre tilstrekkelig sikt.

Grøfter skal være åpne. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer forsvarlig håndtering av overvann og åpne flomveger i henhold til overvannsplanen.

2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 2. ledd, nr. 3)

2.3.1 Turdrag

Innenfor området turdrag skal det være åpning for å etablere en smal sti/smett mellom eiendommene. Turdrag tillates ikke bebygd. Innenfor området turdrag tillates tiltak som inngår i overvannshåndteringen og nødvendige kommunaltekniske tiltak.

2.3.2 Turveg

Arealet er avsatt til turveg. Turveg etableres som nærmiljøanlegg med ryddebredde 4m og bruksbredde 2m i henhold til departementets veileder V-0939B. Toppdekke skal være jevnt og fast, men skal ikke etableres med asfalt. GT1 langs Tomterbekken skal etableres med parkbelysning.

2.3.3 Friområde

Områdene skal ha grønt preg, men det kan utføres enkle tilretteleggingstiltak i form opparbeidelse av stier for gjennomgang, samt etablering av huskestativ, sandkasse, bål plass og benker.

Områdene skal kunne håndtere overvann gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen (dypdrenering), samt fungere som flomveg. Det tillates etablert grøfter for å ivareta hensynet til overvanns- og flomvannshåndtering.

Arealer avsatt til grønnstruktur kan benyttes til nødvendige kommunaltekniske anlegg og som snøopplag.

Områder avsatt til grønnstruktur hvor det gjøres terrenginngrep i forbindelse med etableringen av området skal beplantes med trær og busker. Denne beplantningen skal ikke være til hinder for områdenes funksjon som flomveg.

Innenfor området tillates tiltak som inngår i overvannshåndteringen og nødvendige kommunaltekniske tiltak.

For område o_GF11 skal dagens bruk til naturbarnehage kombineres med områdets fremtidige funksjon som friområde for bebyggelsen i planområdet (B1-2, BFS1-3 og BKS1-2).

2.3.4 Overvannstiltak

Skal etableres som åpen grøft/bekkeløp. Det må legges til rette for at bekkeløpet o_GVT1 vegeteres og at det etableres terskler (energibrems) som sikrer at det ikke oppstår erosjon ved større nedbørshendelser. Det skal legges til rette for fordrøyning og infiltrasjon i de nedre områdene av o_GVT1-2.

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone (pbl § 12-5 2. ledd, nr. 6)

2.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone

Tomterbekken skal holdes åpen. Det tillates ikke tiltak i bekken eller tiltak som endrer bekkens naturlige løp.

Det tillates unntak for nødvendige kommunaltekniske anlegg, tiltak for å redusere flomfare eller tiltak som inngår i lokal overvannshåndtering så lenge bekkens naturlige beløp ikke endres.

Tillatelse fra sektormyndighet må foreligge før tiltak.

3. HENSYNSSONER (pbl § 11-8 jf. § 12-6)

3.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. (Gjerder 0,9 m, oppstammede trær med max 0,15 m diameter)

3.2 Støysone (H220)

Innenfor gul støysone skal det dokumenteres at krav i henhold til gjeldende støyretningslinje T-1442/2021, er ivare tatt ved oppføring av ny støyfølsom bebyggelse.

3.3 Faresone flom (H320)

H320 markerer arealer som vil fungere som fordrøyning og infiltrasjon før påslipp på eksisterende overvannsnett. Løsningene kan etableres som overflateløsninger eller i form av nedgravde fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg eller en kombinasjon av disse. Områdene for fordrøyning og infiltrasjon skal etableres med gode funksjonelle, rekreative og estetiske kvaliteter. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor hensynssonen.

H320 markerer arealer som kan være flomutsatt ved 200 års gjentakintervall, med 40 % klimapåslag, inkludert høydeusikkerhet på 30 cm.

Arealene innenfor hensynssone flomfare skal ikke bebygges.

3.4 Bevaring naturmiljø (H560)

For områder innenfor hensynssone H560 skal det tas hensyn til naturverdiene ved opparbeidelse av tiltak, og i forbindelse med skjøtsel av området. Området skal tilbakeføres med stedegne masser. Innenfor hensynssonen tillates tiltak som øker rekreasjonsverdien, tiltak som inngår i lokal overvannshåndtering, nødvendige kommunaltekniske tiltak og tiltak for å redusere flomfaren. Tiltak må utformes slik at de kan tåle en flomsituasjon.

3.5 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

Innenfor hensynssone #H730_1 etter § 12-6 jf. 11-8 nr d ligger kullgrop id 115864 som er avmerket på plankartet. Kullgropa er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8.

Alle tiltak i hensynssona skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

4 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl § 12-7)

I områder som er markert som bestemmelsesområde for midlertidig anleggsområde tillates det gjennomføring av nødvendig anleggsarbeid for utbygging av samferdselsanlegg. Etter avsluttet anleggsperiode og senest i løpet av sommeren etter ferdigstillelse av veganlegget, skal området i sin helhet arronderes og tilpasses tilliggende arealer, slik at overganger og terrengformasjoner blir så naturlige som mulig. Skravuren for bestemmelsesområdet kan fjernes fra plankartet administrativt etter at anleggsperioden er over.

Bestemmelsesområde #1, #2 er lagt inn med vilkår ivaretagelse av eksisterende furuskog. Innenfor området skal eksisterende furuskog bevares. Det tillates skjøtsel av underskog samt plukkhogst innenfor området som sikrer en fleraldret skog.

Og #3, #4 og #5 er lagt inn med vilkår om bruk av arealer, bygninger og anlegg. Automatisk fredet kulturminne med id nr. 180176, 180174 og 180175 avmerket med bestemmelsesområde kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

Bestemmelsesområde #6 er lagt inn med vilkår om bruk av arealer, bygninger og anlegg. Innenfor området skal det oppføres støyskjermingstiltak som sikrer nødvendige skjermingstiltak for BKS1 og BLK4.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7 2. ledd nr. 10)

5.1 Utbyggingsrekkefølge

Dyrka mark i område BKS4, BFS11-BFS13 og B4-B6 tillates ikke bebygd før ca. 75 % av BFS1-BFS3, B1, B3, B9 og BKS1 er bebygd.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1

Før igangsettingstillatelse på områder som tidligere har vært dyrka mark, skal det foreligge plan for håndtering av matjord, planen skal godkjennes av landbruksmyndigheten. Veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker skal benyttes.

Hvis matjord skal benyttes som matjord utenfor planområdet skal mattilsynet kontaktes for å få informasjon om status på planteskadegjørere.

5.2.2

Før igangsettingstillatelse skal vannforsyning være sikra.

Etablering av ny vannforsyning skal godkjennes av Mattilsynet.

5.3 Før brukstillatelse

5.3.1

Ferdigattest gis ikke før opparbeidelse er i samsvar med godkjent utomhusplan.

Ferdigstilling av overflater som må gjennomføres i sommerhalvåret kan utføres påfølgende vår dersom tilhørende opparbeidelse skjer i vinterhalvåret.

5.3.2

Det skal opprettes lekearealer i takt med byggetrinnsoppdelingen slik at enhver søknad om brukstillatelse er knyttet til et lekeareal. Det skal redegjøres i søknaden for byggetrinnsoppdelingen og hvordan dette påvirker bruk og tilkomst før hele planområdet er etablert.

Lekeplass	Delfelt	Kommentar
o_BLK1	B4-6, BFS11-13 og BKS4	Akebakke som ligger utenfor dyrket mark kan etableres før vilkårene i bestemmelse 5.1 er oppfylt. Opparbeidelse av lekeplass forutsetter at vilkårene i §5.1 er oppfylt.
o_BLK2	B1-3, BFS1-10 og BKS1-3	
BLK3	B5-6, BFS11-13	
BLK4	B1, BKS1 og BFS1-2	

5.3.3

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for område BKS1 skal støyskjerming være opparbeidet og ferdigstilt.

5.3.4

Før det gis brukstillatelse for de første boligene innenfor planområdet skal kvartalslekeplass o_BLK2 samt o_SGG3 være opparbeidet.

5.3.5

Før det gis brukstillatelse for de første boligene innenfor B4-6, BFS11-13 og BKS4 skal kvartalslekeplass o_BLK1 være opparbeidet.

5.3.6

Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor B1-3, BFS1-10 og BKS1-3 skal o_SGS1-3 være etablert.

5.3.7

Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor B1-3, BFS1-3 og BKS1-3 skal o_SGG1-2 og SGG4-5 være etablert.

5.4 Gåsbuvegen

Tiltak SV1-1 (inkludert SKH1, SKH2, SF3 og SF4, miljøtiltak i annen veggrunn) slik de er vist i bestemmelse 5.2.1 i områdereguleringsplanen skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse, og før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet. Bru i bestemmelsesområde # 7 (områdereguleringsplanen) skal være etablert eller sikret at vil bli etablert før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

5.5 Imerslundmarka

Tiltak SV2-1 og SV2-2 (inkludert parallell SGS) slik disse er vist i bestemmelse 5.2.2 i områdereguleringsplanen skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for B1-3, BFS1-10 og BKS1-3, og før det kan gis brukstillatelse for boligområdene innenfor detaljreguleringsplanen.

Tiltak SV2-3 (inkludert parallell SGS) slik disse er vist i områdereguleringsplanen skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for B4-6, BFS11-13 og BKS4, og før det kan gis brukstillatelse for boligområdene innenfor detaljreguleringsplanen.

5.6 Gang- og sykkelveg / skoleveg

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligområdet skal traseene for o_SGS6, o_SGS7-1, o_SGS7-2, o_SGS8-1 og o_SGS8-2 være etablert.

Før det gis byggetillatelse i boligområdene må det være sikret at skoleveg til Ener ungdomsskole gis bedre trafiksikker utforming innen 2 år. Det må minimum etableres trafiksikker kryssing i Ingeberggutua i kryss med Holsvegen og Midtvangvegen.

5.7 Større rekreasjonsområder

Før det gis igangsettingstillatelse for boligområdene skal areal til LEK5 slik den er vist i bestemmelse 5.2.4 i områdereguleringsplanen være etablert eller sikret at vil bli etablert senest 5 år etter første brukstillatelse er gitt jf. krav gitt i områdereguleringsplanen.

5.8 Tiltak knyttet til enkelte byggeområder

Før det gis brukstillatelse i område B3-6, BFS4-13 og BKS3-4 skal skiløypetrase være etablert.

Før det gis brukstillatelse i område B1-2,9, BFS1-3 og BKS1 skal o_GT1 være etablert.

5.9 Miljø og kulturtiltak

Før det gis igangsettingstillatelse i område B1-6, BFS1-13 og BKS1-4 skal det sikres at det vil bli etablert en sentral møteplass i form av torg/park på område BAA, slik den er vist i Områdereguleringsplan for Ingeberg, plan-id 083600.

Nødvendig støyskjermingstiltak skal etableres samtidig med veg.

Før det gis igangsettingstillatelse i B1-6, BFS1-13 og BKS1-4 skal det sikres opparbeidelse av GT2.

Furuskog på #2 og #5 skal bevares. Før det gis igangsettingstillatelse i område BKS2 og BKS4 skal sikkerhetsgjerde iht. godkjent marksikringsplan settes opp før gravearbeider kan starte.

Tilstandsrapport

📍 Imerslundmarka 44, 2323 INGEBERG

📖 HAMAR kommune

gnr. 30, bnr. 6

Areal (BRA): Enebolig. 166 m², Garasje 34 m², Uthus 40 m²



Befaringsdato: 05.12.2023

Rapportdato: 07.12.2023

Oppdragsnr.: 21632-1100

Referansenummer: ZE1468

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Tømte



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd.

Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Rapportansvarlig

Atle Tømte

Atle Tømte

atle@takstgruppen.as

979 51 466



Autorisasjon

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade (NP)



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Enebolig. - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Ingeberg i Hamar kommune, med tomt på over 2,5 mål. Kort avstand til skoler og barnehage, og kun ca.6km til handelssentrum i Hamar.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Indikasjoner på at tømmerkasse er gjenbrukt og eldre enn bygningens byggeår. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Belegg. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tømmer.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater. Plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Murt pipe.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.
Grunnmur i gråstein.

kryperom. Støpt ringmur med kryperom Enkelte lufteventiler.

Trapp i trekonstruksjon.

Tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Servant. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Plastsluk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning er ikke montert

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i:
Metall.

Synlige avløpsrør i:
Metall. Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:

El-anlegg med skrusikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1460,20m² med gruset gårds plass. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	64	59	5
1. etasje	75	69	6
Kjeller	27	0	27
Sum	166	128	38
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	34	0	34
Sum	34	0	34
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	40	0	40
Sum	40	0	40

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig.

- Det foreligger ikke tegninger

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ferdigattest på deler av bygget, dette anbefales undersøkt med kommunen.

Garasje

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

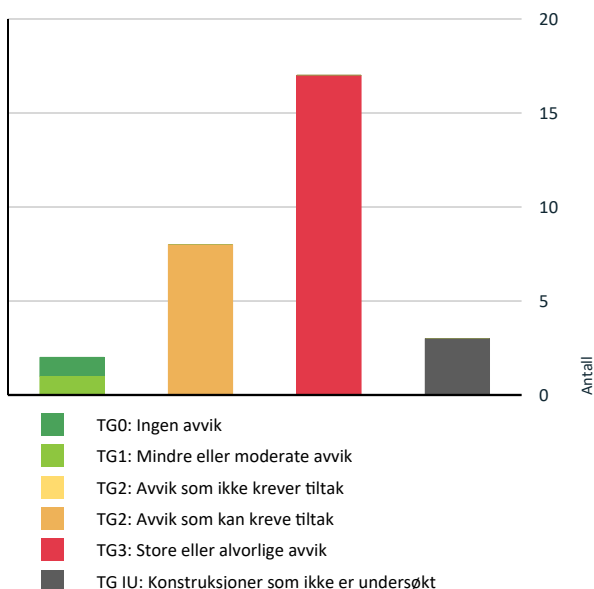
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ferdigattest på bygget. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): Takvinkel/takfasade.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

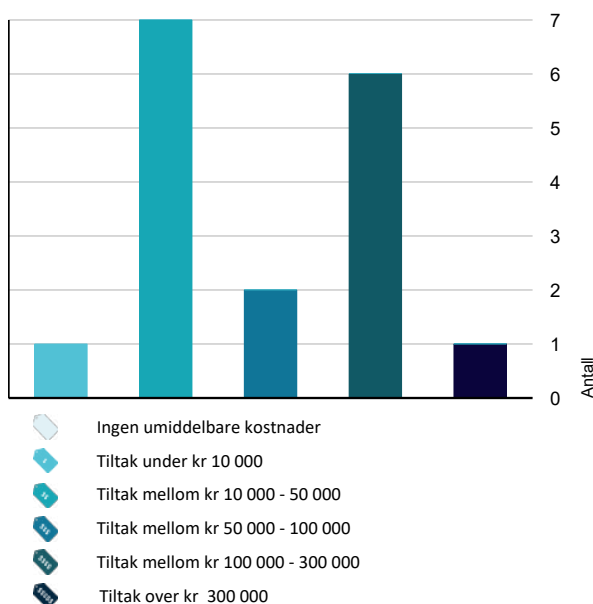
Sammendrag av boligens tilstand

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 bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

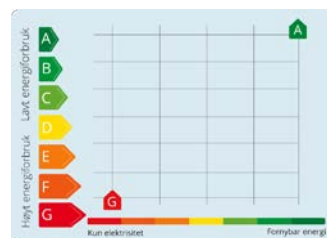
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG.



Byggeår
1900

Kommentar
Ca. år opplyst av eier.

Standard

Enkel standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm og vedfyring Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. 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. Det anbefales ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt på befaringsdagen. Følgende bygningsdeler var snødekt på befaringen: Yttertak og tomt. Det anbefales ytterligere undersøkelser når snø er borte. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må påregnes. Strakstiltak er nødvendig. Årsakene til avvikene er ikke nødvendigvis funnet da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten. Konsekvensene av og ikke utbedre avvikene kan for eksempel være fuktskader og kortere brukstid på bygningsdeler. Bygningen har vært ubebodd en lengre periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilbygg / modernisering

Utført som egeninnsats	Lagt opp ledninger og kontakter på begge stuen og 1 soverom.
Utført som egeninnsats.	Lagt gulv og listet 3 stk rom.
(Opplysninger over er gitt av selger)	

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker. Snødekt taktekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Aktiv lekkasje er registrert ved fuktmåling i 2 etasje ved pipe. Strakstiltak er nødvendig. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Skadene må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ved enkel fuktmåling ved pipe i 2. etasje så målte jeg skadelig fukt.

Tillegg 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tillegg 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegg i trekonstruksjon. Indikasjoner på at tømmerkasse er gjenbrukt og eldre enn bygningens byggeår. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Laftede vegger som er innkledd har normalt råteskader i større eller mindre grad, veggene er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer preg av slitasje. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning må påregnes utskiftet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kledning må påregnes og skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Det er foretatt korrigering av fuktmåling pga temperatur.



Råteskade på yttervegg mot sør.

Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Det ble registrert lekkasje og fukt. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. De fleste vinduer må påregnes og skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør må påregnes og skiftetes ut.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Belegg. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tømmer.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater. Plater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gjenstående arbeid. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Fuktskade på himling i 2. etasje ved pipe. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Komplettering av gjenstående arbeid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gjenstående arbeid på boligen.



Ved fuktmåling registrerte jeg skadelig fukt.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. En del skjevheter i etasjeskiller. Helningsavvik på 25mm ble målt i entre 1 etasje og soverom 2 etasje og bod. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt i etasjeskiller i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ved enkel fuktmåling på etasjeskiller i kjeller registrerte jeg skadelig fukt.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

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

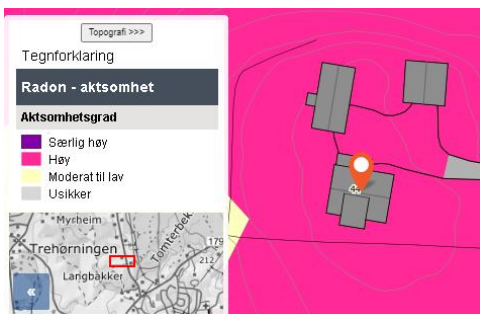
Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, <https://dsa.no/radon>. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område som er markert med høy aktsomhet i kartet.

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen:1

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildsted er montert for tett inntil brannmur. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at 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. Det er mange krav til ildsted og skorsteiner og jeg er ikke fagkyndig på området. Jeg anbefaler derfor kontroll av fagkyndig.



Det er påvist sprekker og riss i pipe.

! TG 3 Rom Under Terreng

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i gråstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

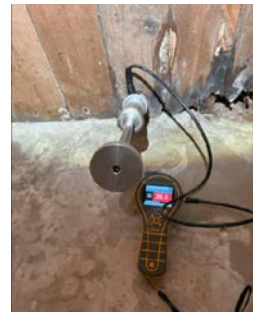
Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Hulltaking er unnlatt fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Dette punktet må ses i sammenheng med "drenering, grunnmur og fundamenter". Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Tiltak:

På støpt gulv ligger organiske materialer som anbefales fjernet, dette gir sopp/råteskader. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.

Tilstandsrapport

! TG 2 Kryp kjeller

Gråsteinsmur med kryperom. Støpt ringmur med kryperom Enkelte lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Klima i krypkjeller kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypkjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstillers krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

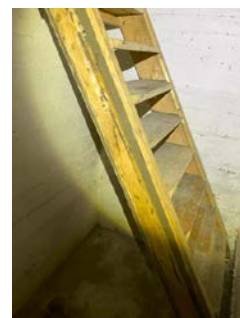
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen av manglende rekkverk kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglede rekkverk i trapp.



Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstillers krav til trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dørblad i karmen flere steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Servant. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrommet må rehabiliteres.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning er ikke montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i:
Metall.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Hovedkran for vann var avstengt pga boligen står for utbedring Rust/tæring på metallrør. Boligen er ubeboet, hovedstoppekran er avskrudd og det var lav temperatur på befaringen. Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det meste av røropplegget må legges om i sin helhet. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stoppekran montert i kjeller.

Tilstandsrapport



Vannledninger må påregnes og legges nytt i hele boligen.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Betydelige kostnader for oppgraderinger må påregnes.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereder må skiftes ut

! TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med skrusikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Jeg er ikke EL fagperson.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ikke besvart.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ikke besvart.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ikke besvart.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ikke besvart.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ikke besvart.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer. El-skapet er frakoblet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap med skrusikringer montert i 2. etasje.

Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

! TG 3 Drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.
Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Drenering står for utskifting.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Store skader på grunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1460,20m² med gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Gråvann til terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Private anlegg har ofte en levetid på ca. 20 år. Er anlegget eldre, eller har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Septiktank

Opplyst av eier, Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Generelt behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Treporter/dører. Delvis isolert.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Gruset/jordgulv. Oppforet gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	64	59	5	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang	Bod
1. etasje	75	69	6	Bad , Stue , Stue 2, Kjøkken , Gang	Bod
Kjeller	27	0	27		Bod , Bod 2, Gang
Sum	166	128	38		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)
2. etasje	64			64	
1. etasje	75			75	
Kjeller	27			27	
SUM	166				
SUM BRA	166				

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen over hver for seg.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,28 m og 1,72 i skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,44 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,93m.

Trapperom ned til kjeller er medtatt som s-rom pga. at hele kjelleren er s-rom.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ferdigattest på deler av bygget, dette anbefales undersøkt med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er observert rom som ikke tilfredsstillers NS3600 sitt krav om dagslysflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	34	0	34		Garasje
Sum	34	0	34		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1. etasje		34		34		
SUM		34				
SUM BRA	34					

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ferdigattest på bygget. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Takvinkel/takfasade.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	40	0	40		Bod , Bod 2, Ved-rom, Bod 3, Bakst-rom
Sum	40	0	40		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1.Etasje		40		40		
SUM		40				
SUM BRA	40					

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2023	Atle Tømte	Takstingeniør
	Rita Veidahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	30	6	0	0	1460.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Imerslundmarka 44

Hjemmelshaver

Stormoen Jørgen Veidahl

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Regulering

Detaljreguleringsplan Ingeberg B1 - B6

Tinglyste/andre forhold

03.09.1979 Rettigheter vedrørende vannledning.

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rettighet	03.09.1979	Vannledning	Gjennomgått	0	Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring		Sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Finnes ikke	0	Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse		Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10. femte. ledd	Finnes ikke	0	Nei
Dokumentasjon radon			Finnes ikke	0	Nei
Energiattest	07.12.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	06.11.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Ubekreftet grunnbok	07.12.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent		Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	08.05.1980	Garasje.	Gjennomgått	0	Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	06.12.2023	Ligger tilgjengelig i MinTakst.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	06.12.2023	Hentet fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

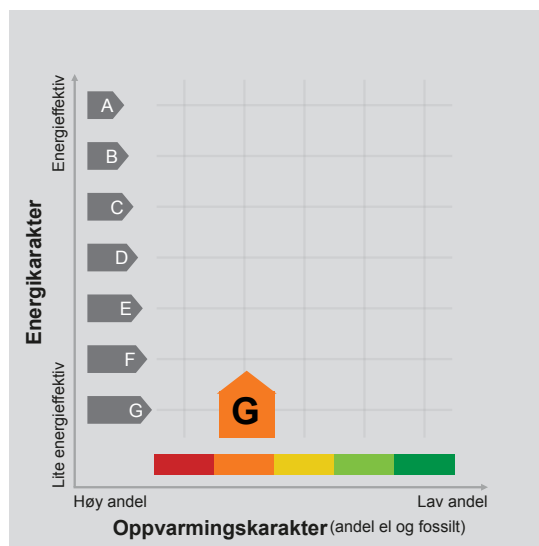
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZE1468>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Imerslundmarka 44
Postnummer	2323
Sted	INGEBERG
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152124732
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	88e7e720-a083-4dec-ad01-5ff63f3d3f5a
Dato	07.12.2023
Innmeldt av	ATLE TØMTA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

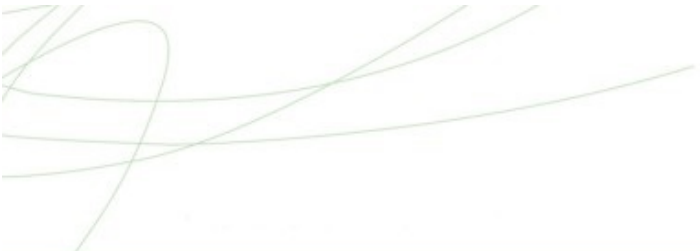
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

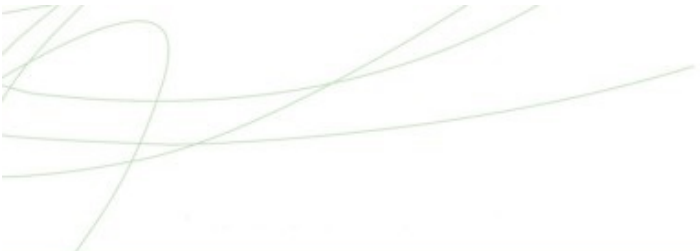
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termografering og tetthetsprøving

- Redusér innnetemperaturen
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

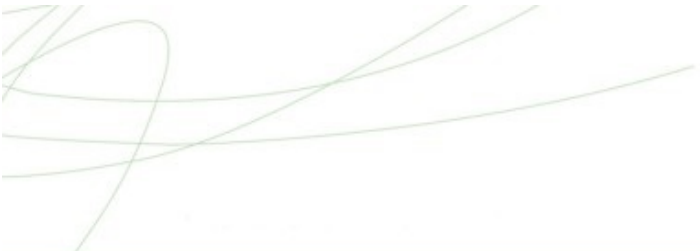
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Imerslundmarka 44
Postnummer: 2323
Sted: INGEBERG
Kommune: Hamar
Bolignummer: H0101
Dato: 07.12.2023 8:54:09
Energi merkenummer: 88e7e720-a083-4dec-ad01-5ff63f3d3f5a

Kommunennummer: 3403
Gårdsnummer: 30
Bruksnummer: 6
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 152124732

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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. Kjøøl- 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på varmeanlegg**Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisnnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisnnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisnnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV EIENDOMSMEGLING HAMAR AS		Oppdragsnr.	1213230205
Adresse	IMERSLUNDMARLA 44			
Postnr.	2323	Sted	INGEBERG	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
RITA VEIDAHL				
Når kjøpte du boligen? 2021				
Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn				
JØRGEN VEIDAHL				
Etternavn				
STORMOEN				
Selger 2 Fornavn				
Etternavn				

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ikke funksjonelt / rivning skadet.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

JVS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

JVS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Verdi-/lænetakst fra juni 2021.
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

JVS

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 6/11-2023

Sted HAMAR

Signatur selger 1:

Størmer

Signatur selger 2:

Initialer selger:

JV

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Imerslundmarka 44
2323 INGBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Oppdragsnummer:** 1213230205**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

07.12.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre