

aktiv.



Vanglivegen 22B, 2322 RIDABU

**RIDABU / VANGLI**





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

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 500 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 76 940,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 576 940,-
<b>Selger:</b>	Kine Senderud
<b>Salgsobjekt:</b>	Halvpart av tomannsbolig
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2007
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	51/51 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	Ca. 623 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	1
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 67, bnr. 114
<b>Snr.</b>	2
<b>Oppdragsnr.:</b>	1213240071

## Ditt nye hjem?

Vanglivegen 22 B, en innbydende halvpart av tomannsbolig! Boligen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i etablert boligfelt på Vangli. Det er kun ca. 7 km til Hamar sentrum med alt av butikker, ulike restauranter og fine turområder langs Mjøsa. Boligen har en tidsriktig standard med gjennomgående lyse og moderne overflater. Den inneholder entré, soverom, bad og bod i 1. etasje og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til uteplassen i 2. etasje.

- Lettstelt og fin bolig over to plan
- Stor og delvis overbygd uteplass
- Garasje plass med bod
- Etablert boligområde
- Kort veg til turområder
- Perfekt førstegangskjøp

Ønsker deg velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Nabolagsprofil .....	31
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	62
Budskjema .....	74

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, soverom, bad og bod.

2. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m<sup>2</sup> Platting ved inngangsparti

2. etasje

50 m<sup>2</sup> Overbygget uteplass over garasjen.

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 623 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med gangareal og parkeringsplasser har gruset dekke. Sameier disponerer del av tomt/hage som ligger i naturlig tilknytning til boligen.

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**

Boligen ligger på et etablert boligfelt på Vangli, ca. 7 km fra Hamar sentrum. Området er barnevennlig med fine turområder i landlige omgivelser. Det er kun ca. 0,1 km til Vangli Barnehage og ca. 3 km til Ridabu barneskole. Til Lovisenberg skole er det ca. 4,1 km og til Lunden skole er det ca. 3,5 km. For de litt større er det ca. 3,9 km til Ener ungdomsskole og ca. 8,2 km til Hamar katedralskole. Rema 1000 ligger ca. 2,2 km unna boligen og til Kiwi Ridabu er det ca. 5 minutters kjøretur.

Noen hundre meter fra boligen er det bussholdeplass med hyppige avganger til Hamar sentrum. Her finner du en rekke flotte restauranter og kaféer. Basarene, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære. Hamar kulturhus med et rikt tilbud av aktiviteter, ligger like rundt hjørnet. Her finner du bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom. I Hamar sentrum ligger også jernbanestasjonen med hyppige avganger til Oslo og Trondheim.

Fra sentrum i Hamar tar du deg raskt til Mjøsas bredder. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Med ca. et kvarters kjøring er du på Gåsbu, herfra er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året. Om vinteren, når snømengden tillater det, kan du spenne på deg skiene på jordene like ved boligen og gå hele vegen opp til fjellet og innover viddene.

### **Bygningssakkyndig**

Bygg og Takstingeniør Christian Ryberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen har takteking av betongtakstein. Undertak av sutaksplater. Tekking og undertak er fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigetrinn og snøfangere av metall. Vindskibord av treverk uten beslag. Boligen har yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner. Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv på grunn i 1.etg.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Christian Ryberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

#### "Nedløp og beslag"

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist deformasjon/frostspreg i minst ett taknedløp.

Vindskibordene fremstår med vedlikeholdsmangler. Taknedløp med avvik må utbedres/skiftes for å hindre fuktpåkjenning og skader på bolig/ytterkledning.

Taknedløp bør ledes bort fra boligen i rør oppå terreng eller i frostfri dybde under terreng for å unngå isdannelse og påfølgende skader i taknedløpene. Vedlikehold av vindskibord bør påregnes.

#### "Veggkonstruksjon"

Vurdering av avvik:

Utvendig kledning har stedvis en lav klaring mot underlag/terreng.

#### "Utvendig dører"

Ytterdør er utett mot karm pga skjevhet i dørblad og/eller avvik i tettelist. Det er påvist treghet i låsemekanisme på terrassedør. Dørbrems på terrassedør er slitt.

#### "Balkonger, terrasser og rom under balkonger"

Det er påvist sprekker i støttemur mot terreng som skyldes jordtrykk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

#### "Utvendige trapper"

Det mangler håndløper/rekkverk langs en av sidene.

#### "Innvendige overflater"

Det er påvist noe stedvis svank/knirk i gulv ved terrassedør som skyldes bevegelser/ujevnheter i undergulv.

#### "Radon"

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

#### "Pipe og ildsted"

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluken er delvis gjenbygd pga spilevegg.

#### "Innvendige trapper"

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom enkelte trinn er større enn 10 cm.

#### "Innvendige dører"

Det er registrert at enkelte dører har treghet mot karm/terskel. Dørblad til bad har noe lamineringsskade.

#### "Bad overflater gulv"

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Høyde på sokkel i dusjsonen er høyere enn høyde på membran ved terskel.

#### "Bad sluk, membran og tettesjikt"

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### "Vannledninger"

Det var drypp fra vannrør/kobling på befaringsdagen, men dette skulle utbedres. Noe synlig irr/rustdannelse som følge av forholdet.

#### "Drenering"

Drenering er ukjent. Ingen synlig drensplater eller tettesjikt utvendig langs grunnmur over terreng. Nedløp ledes til terreng.

#### "Grunnmur og fundamenter"

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

#### "Terrengforhold"

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av tak-/overvann langs boligen.

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

#### "Bod (fuktutsatt rom)"

Rommet er bygd/byggesøkt som bod og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

- Det mangler membran/tettesjikt på vegger og overgang vegg/gulv.
- Ventilasjonen er ikke tilstrekkelig med dagens tilstand.
- Avvik i fallforhold i gulv mot sluk

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### "Ventilasjon"

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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:

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygget tak over garasjetaket sånn at man kan bruke det som en takterasse.

- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Påbygg av tak over garasjen.

### **Innhold**

Totalt areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

GUA: 51 m<sup>2</sup>

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Sokkeletasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup>. Hall m/trapp, soverom, bad og bod.

Hovedetasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup>. Stue/kjøkken.

Boligens øvrige areal:

TBA: 53 m<sup>2</sup>. Uteplass over garasje og platting foran inngangsparti.

GUA: 51 m<sup>2</sup>.

Garasje:

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>. Enkel garasje med bod på ca. 5 kvm.

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



under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

**Arealbegreper:**

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

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

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

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

### **Innbo og løsøre**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### **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 eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplassen.

### **Diverse**

Det er ikke utført tilsyn på det elektrisk anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Feiing ble utført siste gang i 2019. Tilsyn ble sist gang utført i 2017, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Elektriske varmekabler i entré og på bad.
- Panelovner på enkelte rom.
- Peisovn i stuen.

### **Energikarakter**

D

## **Energifarge**

Rød

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2.519,50,-
- Forbruk vann: Kr 44,31,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 53,82,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3.841,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 932,- (feing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: kr 4.887,-

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 529 402 pr. 31.12.2022.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 011 727 pr. 31.12.2022.

### **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.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/2

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 67, bruksnummer 114, seksjonsnummer 2 i Hamar kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dagboknr. 7865, tinglyst den 07.06.2007. Gjelder seksjonering.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for enebolig med leilighet med garasje i 2007.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er vaskerom definert som bod. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

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.

\*Uteplassen har overbygg. Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke er søkt om.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vangli med ikrafttredelse 18.02.1987. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, kjørevei, annen veigrunn og anlegg for lek. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Hamar kommune med ikrafttredelse 30.05.2018 hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse, veg og uteoppholdsareal. Eiendommen ligger i hensynsone H330\_gjeldende radon og H410\_gjeldende krav vedrørende infrastruktur.

### **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 en bruksenhet.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## 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 eiendomsmeidler 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 skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

### **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**

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,00))

76 940,- (Omkostninger totalt)

2 576 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 940

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,85 % av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 22.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.000,-). 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**

23.05.2024



Pen halvpart av tomannsbolig med garasje plass og herlig uteplass!



Overbygget inngangsparti





Entréen er lys med gode muligheter for garderobe- og oppbevaringsløsninger.



Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Herfra er det enkel adgang til bad og soverom og opp trappen til stuen og kjøkkenet.



Badet er utstyrt med gulvmontert klosett og dusjhjørne med glassdører og integrert armatur.



Bad med keramikkfliser på vegger og flislagte gulv med elektriske varmekabler.





Stort og luftig soverom som ligger nede i sokkelen ved siden av badet. Plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.







Åpen og luftig stue med delikate overflater på vegger og gulv.







Plass til sofamøbler og spisestue.





Peisovn er plassert på den ene siden av rommet.





Utgang til den store og delvis overbygde uteplassen hvor du er god plass til utemøbler og det du måtte ønske for å skape et hyggelig utemiljø.















Pen kjøkkeninnredning med takhøye skap med laminerte skrog og benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur.

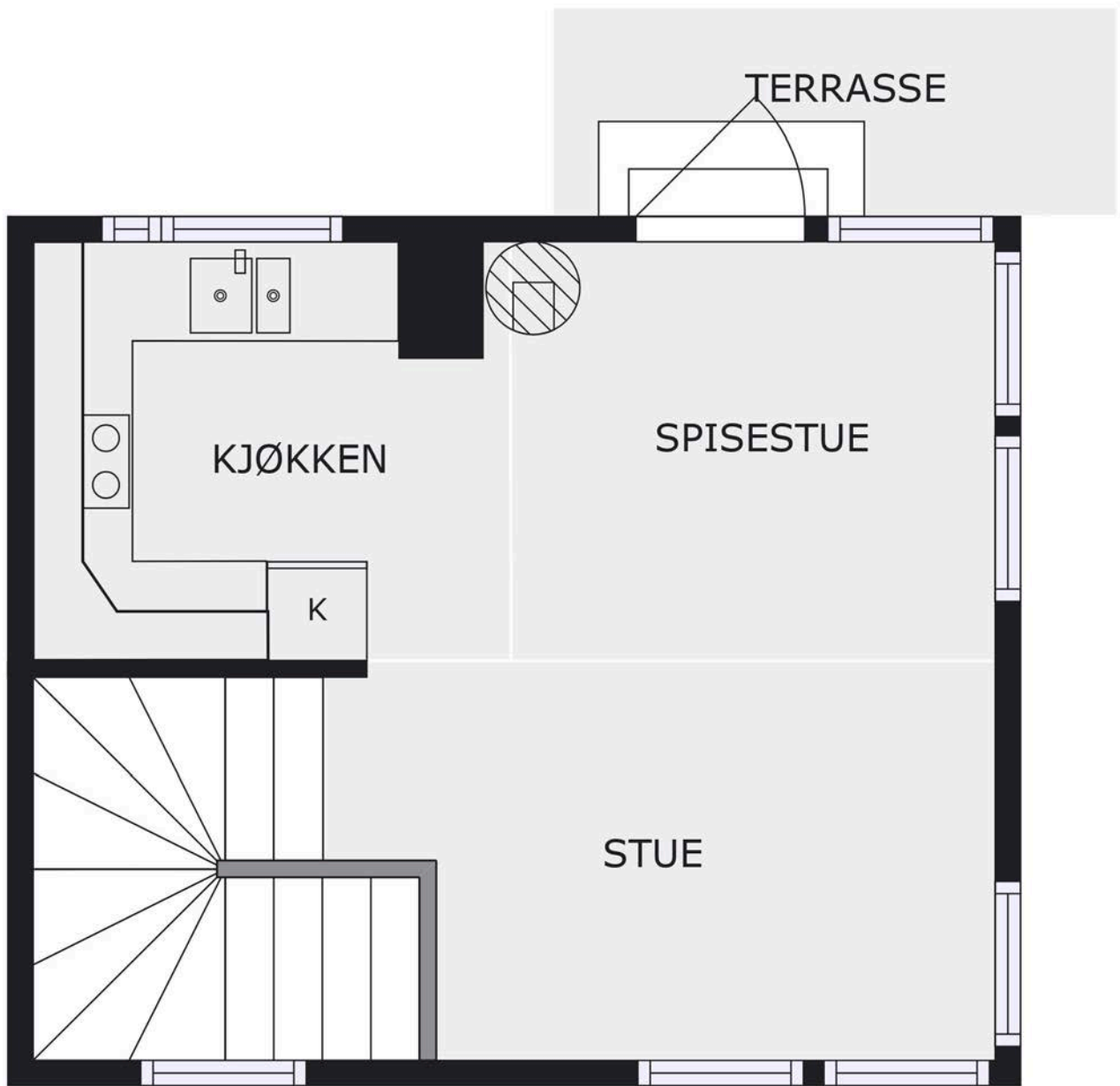




Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.



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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



# Vanglivegen 22B

Nabolaget Vangli/Hafsal - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Vangli	2 min
Linje 655, 656, 660	0.1 km
Ilseng stasjon	9 min
Linje R60	6.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

## Skoler

Ridabu skole (1-7 kl.)	4 min
296 elever, 17 klasser	3 km
Lunden skole (1-7 kl.)	4 min
217 elever, 14 klasser	3.2 km
Lovisenberg skole (1-7 kl.)	6 min
132 elever, 9 klasser	4.1 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
334 elever, 18 klasser	3.9 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
353 elever, 24 klasser	7.2 km
Hamar katedralskole	14 min
1300 elever	8.2 km
Jønsberg landbruksskole	13 min
219 elever, 6 klasser	9.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Hedmark Fylkeskommune Blæstad AS 7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

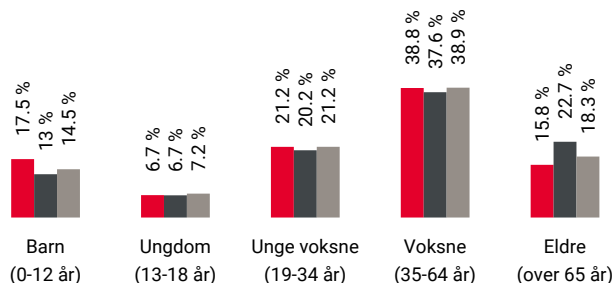
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vangli/Hafsal	761	348
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Vangli barnehage AI (1-5 år)	2 min
40 barn	0.1 km
Skramstad barnehage (1-5 år)	5 min
29 barn	4.3 km
Åker barnehage (1-5 år)	6 min
74 barn	3.8 km


## Dagligvare

Rema 1000 Ridabu	3 min
Post i butikk, PostNord	2.2 km
Kiwi Ridabu	5 min
PostNord	3.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

## Gateparkering

 Lett 90/100

## Turmulighetene



 Nærhet til skog og mark 88/100

## Kvalitet på barnehagene

 Veldig bra 85/100

## Sport

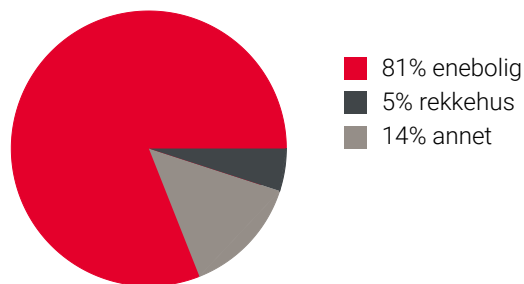
 Ridabu skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 3.1 km

 Lunden skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 3.3 km

 EVO Hamar 9 min 

 Fønix CC stadion 10 min 

## Boligmasse



«Kort vei til nyrenoverte barneskoler og barnehager, samt idrettsanlegg. Fine turmuligheter i området, og en kort biltur til Gåsbu og et fantastisk løypenett i Vang»

Sitat fra en lokalkjent

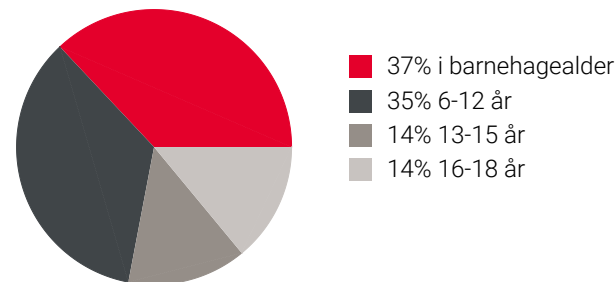


## Varer/Tjenester

 CC Mart'n 10 min 

 Apotek 1 Østbyen 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

 Vangli/Hafsøl

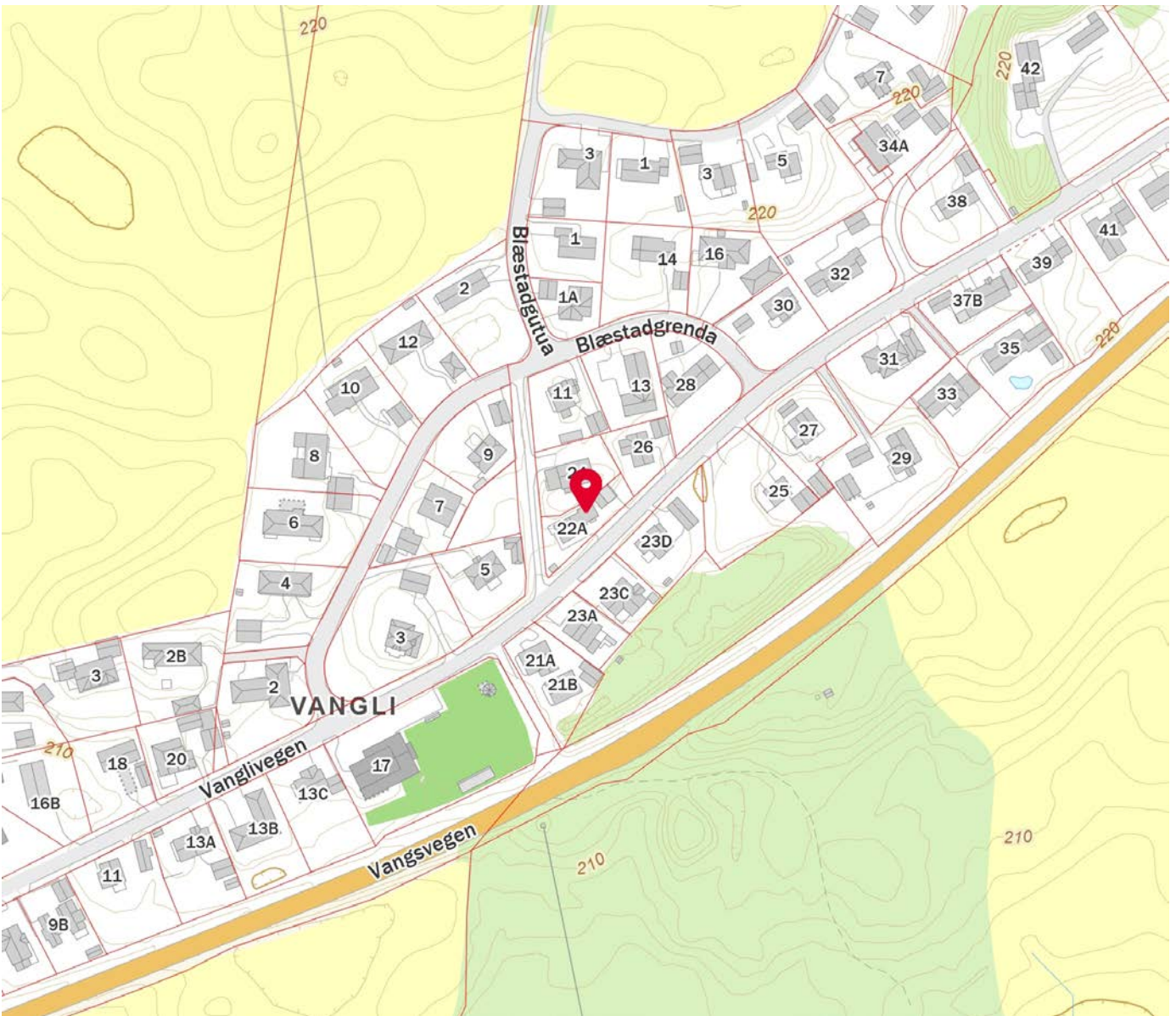
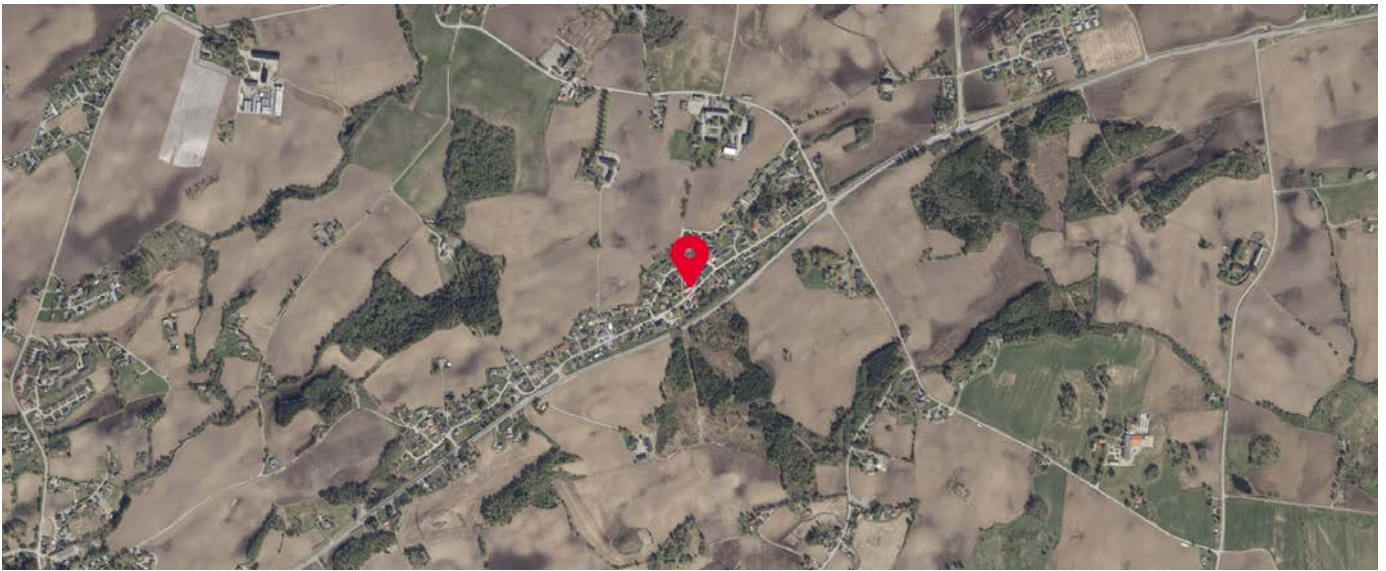
 Hamar

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024




# Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Vanglivegen 22 B, 2322 RIDABU

 HAMAR kommune

 # gnr. 67, bnr. 114, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 20009-1520

Referansenummer: NW2991

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg



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.

## Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. I Takstplan AS er vi i dag 2 ansatte med byggteknisk bakgrunn. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



Rapportansvarlig

Christian Ryberg

Uavhengig Takstingeniør

post@takstplan.no

941 04 040



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Takstobjektet er del av en vertikaldelt tomannsbolig på to plan. Av tilleggsbygg medfølger garasje med integrert bod i felles rekke på eiendommen.

Boligen er oppført i 2007 og har en bygningsmessig utførelse typisk for byggeåret. Boligen fremstår i en tidsmessig grei stand og for det meste med en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

### Del av tomannsbolig - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking av betongtakstein. Undertak av sutaksplater. Tekking og undertak er fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigetrinn og snøfangere av metall. Vindskibord av treverk uten beslag. Bygningsdelene er i all hovedsak fra byggeåret.

Boligen har yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner. Boligen har kaldloft med tilkomst fra innvendig luke. Kaldloft isolert med mineralull mot boligplan. Lufting av takkonstruksjonen via spalter på raft og møne.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag. Kompakt ytterdør med glassfelt. Døren har elektronisk kodelås. Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2007

Takterrasse over garasje med tilkomst fra stue og trapp på terreng, Areal målt til ca 45kvm. Deler av terrassen er takoverbygd med plassbygd sperretak. Konstruksjoner av betongdekke over garasje. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk målt til 92cm. Murt vegg/støttemur i bakkant. Utvendig trapp i plassbygde trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk langs trappeløp.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater har for det meste en standard fra byggeåret. Noe lett oppussing/fornyning utført etter byggeåret / kjøpsåret. Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og fliser  
Vegger har for det meste overflater av: smartpanel, spiler  
Himlinger har overflater av: plater  
Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv på grunn i 1 etg. Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.

Boligen har pusset elementpipe. Sotluke lokalisert på soverom. Rentbrennende peisovn m/glass på stue. Ildsted plassert på ubrennbart underlag.

Boligen har sokkel/underetasje. Etasjen inneholder innredede rom/oppholdsrom. Kjellergulv av betonggulv. Innvendige vegger på soverom og bad utført betong/murvegg mot terreng. Hulltaking er foretatt i utført vegg uten å påvise unormale forhold (fuktprosent i bunnsvill ble målt under 12.9 vekt-%)

Boligen har trapper av trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk/håndløper. Høyde på rekkverk/håndløper er noe varierende over trinnforkant, men stedvis målt til 94 cm. Høyde på returjelender er målt til 90cm. Innerdører med ramtre og fylling fra byggeåret.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Bad med standard fra byggeåret. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke.

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Gulvmontert klosett. Dusjhjørne med glassdører. Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over/under dørbblad.

Bod med opplegg/uttak for vaskemaskin.

Fliser på gulv med sluk. Smartpanel på vegger og plater i himling. Opplegg/uttak for vaskemaskin.

Øvrige installasjoner fremgår av egne avsnitt.

Rommet har naturlig ventilasjon (ikke tilkoblet avtrekksvifte).

Rommet er bygd/byggesøkt som bod og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

## KJØKKEN

Kjøkken med standard fra byggeåret. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og malte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur.

Nedfelt platetopp. Integreerte hvitevarer, herunder: stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Ventilator over platetopp med utluft over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør.

Fordelerskap i vegg på bod/vaskerom.

Stoppekran i fordelerskap.

Synlige avløpsrør av plast. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen.

Boligen har sentralt mekanisk avtrekk på bad.

Vifte plassert på loft. Ingen påvist tiluft i boligen.

Varmtvannsbereider med kapasitet på 198 liter fra byggeåret. Berederen er plassert i rom m/ sluk.

230v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringssskap plassert i vegg på vaskerom.

Innmat med 10 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater.

Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger. Samsvarserklæring foreligger.

Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere og brannslukningsapparat (produksjonsår: 2022).

## TOMTEFORHOLD

Opprinnelig byggegrunn av jord-/ morenemasser. Drenering er ukjent. Ingen synlig dreneringsplater eller tettesjikt utvendig langs grunnmur over terreng. Nedløp ledes til terreng.

Boligen er oppført med sokkel i betong/mur og ringmursystem på støpte såler. Støpt gulv på grunn.

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforholdene langs boligen.

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL). Bygningsdelene er vurdert ut ifra alder.

## Arealer

## Forutsetninger og vedlegg

## Lovlighet

## Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

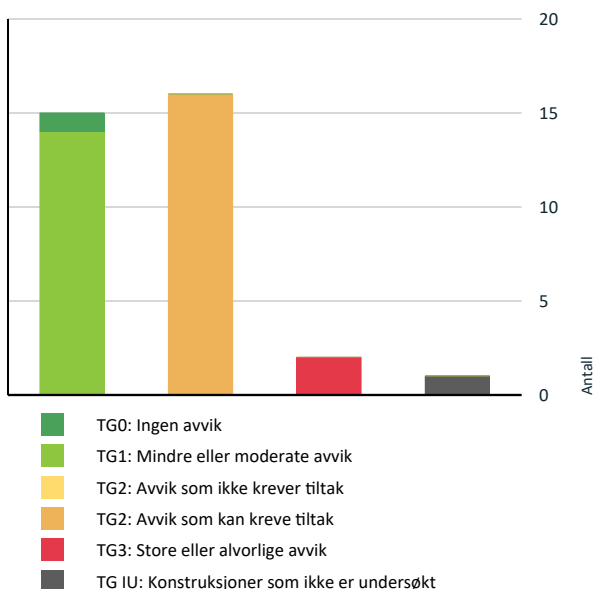
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

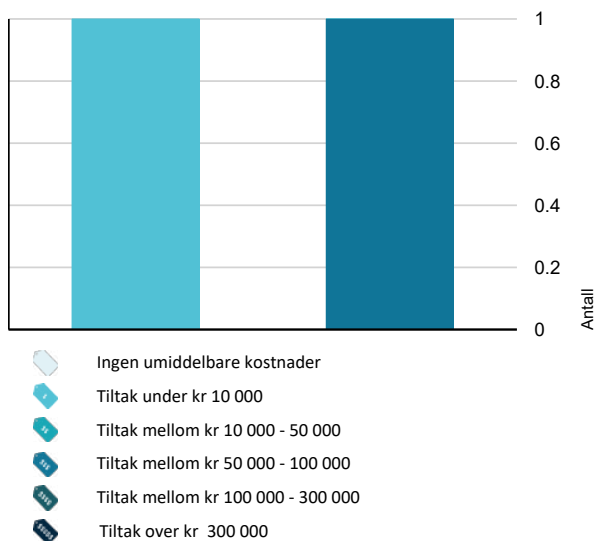
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvisit, med mindre annet fremgår av rapporten. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TGIU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser.

## Oppsummering av avvik

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

### Del av tomanns bolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Spesialrom > 1. etg > Bod (fuktutsatt rom) > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > 1. etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

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

---

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

---

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

---

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

---

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

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

---

# Tilstandsrapport

## DEL AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeår fremgår av matrikkelen

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Boligen har en bygningsmessig standard og utførelse typisk for byggeåret/tilbyggingsåret og fremstår for det meste med en normal bruksslitasje på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder.

Boligen har følgende energi- og oppvarmingskilder:

- Strøm (varmekabler og panelovner)
- Elektrisk gulvvarme: Bad og gang/entre
- Vedfyring (1 ildsted)

### Vedlikehold

Boligen fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.

## UTVENDIG

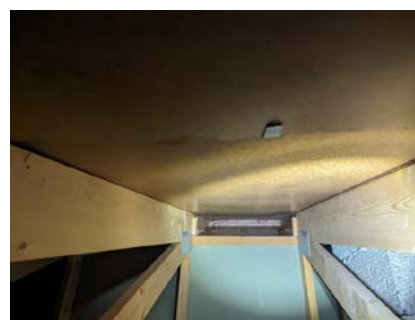
### Taktekking

Boligen har taktekking av betongtakstein. Undertak av sutaksplater. Tekking og undertak er fra byggeåret.

Yttertak/tekking er besiktiget fra bakkenivå da besiktigelse fra stige eller selve takflaten ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre på befaringdagen.



Yttertak/tekking



Undertak

### TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigetrinn og snøfangere av metall. Vindskibord av treverk uten beslag. Bygningsdelene er i all hovedsak fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist deformasjon/frostspreng i minst ett taknedløp. Vindskibordene fremstår med vedlikeholdsmangler.

Taknedløp med avvik må utbedres/skiftes for å hindre fuktpåkjenning og skader på bolig/ytterkledning.

Taknedløp bør ledes bort fra boligen i rør oppå terreng eller i frostfri dybde under terreng for å unngå isdannelse og påfølgende skader i taknedløpene.

Vedlikehold av vindskibord bør påregnes.



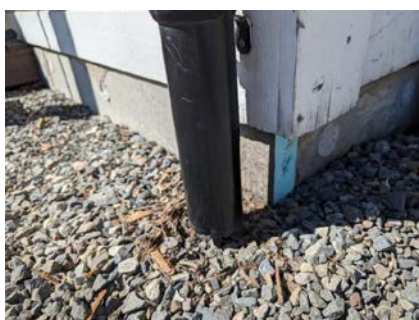
# Tilstandsrapport



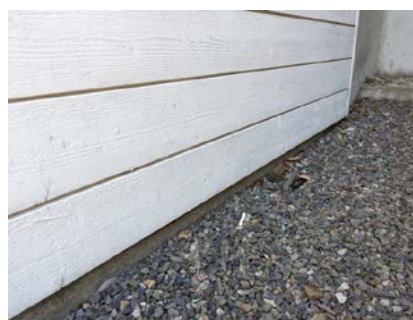
Renner, nedløp og vindskibord



Utvendig kledning



Taknedløp v/ ringmur



Lav klaring til terreng



Taknedløp med frostspreng

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har stedvis en lav klaring mot underlag/terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er min 15cm for å hindre fuktoppptrekk. Forholdet anbefales utbedret, men må ses utifra dagens tilstand og behov.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Pulttak av trekonstruksjoner. Boligen har kaldloft med tilkomst fra innvendig luke. Kaldloft isolert med mineralull mot boligplan. Lufting av takkonstruksjonen via spalter på raft og møne.

Innvendige takkonstruksjoner er besiktiget fra kaldloft. Noe begrenset inspeksjon på deler av kaldloftet pga manglende gangbart areal.



Kaldloft

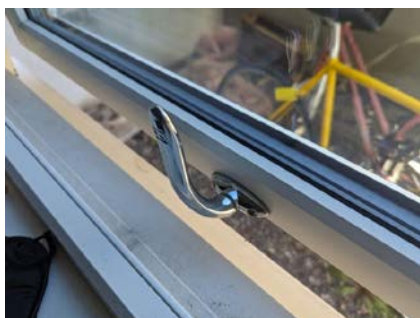
# Tilstandsrapport



Lufting langs takfot

## TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag.



Vindu med energiglass



Utvendig vannbrett / vindusomramming

## TG 2 Dører

Kompakt ytterdør med glassfelt. Døren har elektronisk kodelås. Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2007

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

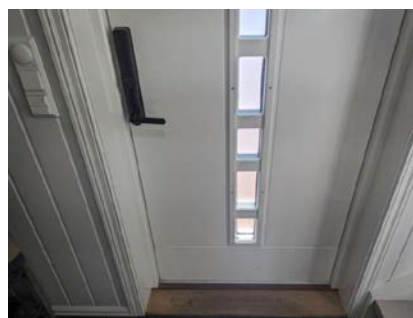
Ytterdør er utett mot karm pga skjevhet i dørblad og/eller avvik i tettelist.

Det er påvist treghet i låsemekanisme på terrassedør. Dørbrems på terrassedør er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i ytterdør medfører økt trekk og varmetap. Justeringer/utbedringer må påregnes. Det må påregnes utbedringer/tiltak på terrassedøren.



Ytterdør



Terrassedør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over garasje med tilkomst fra stue og trapp på terreng. Areal målt til ca 45kvm.

Deler av terrassen er takoverbygd med plassbygd sperretak. Konstruksjoner av betongdekke over garasje. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk målt til 92cm. Murt vegg/støttemur i bakkant.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i støttemur mot terreng som skyldes jordtrykk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Utbedringer må påregnes.

Dagens krav tilsier en minimumshøyde på rekkverk på 1 meter (gjelder for veranda/balkonger opptil 10 meter over terreng). Tiltak må ses utifra behov.



Takterrasse



Vegg/støttemur

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i plassbygde trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk langs trappeløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

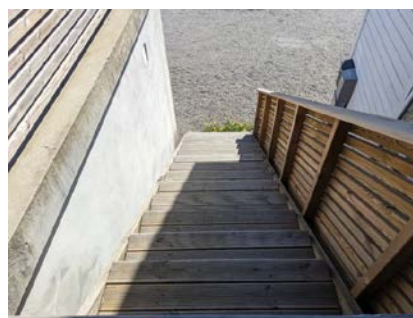
Det mangler håndløper/rekkverk langs en av sidene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagens krav tilsier at kjellertrapp / utvendig trapp skal ha 2-sidig rekkverk/håndløper langs trappeløp.

Montering av håndløper/rekkverk anbefales utført for økt sikkerhet ved bruk.



Utvendig trapp

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater har for det meste en standard fra byggeåret. Noe lett oppussing/fornyning utført etter byggeåret / kjøpsåret.

Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og fliser  
Vegger har for det meste overflater av: smartpanel, spiler  
Himlinger har overflater av: plater

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe stedvis svank/knirk i gulv ved terrassedør som skyldes bevegelser/ujevnheter i undergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

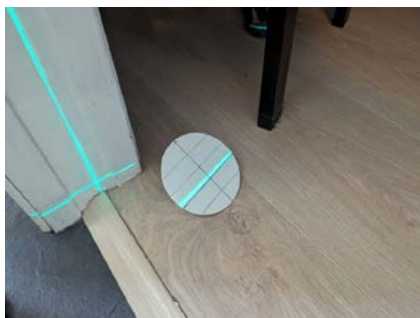
For å bedre eller forhindre svank og kuling i gulv/parkett må undergulv utbedres/avrettes. Tiltak må vurderes utifra omfang og behov.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv på grunn i 1 etg.

Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i to rom i hver etasje. Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.

# Tilstandsrapport



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i soverom

## ⚠ TG 2 Radon

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pusset elementpipe. Sotluke lokalisert på soverom. Rentbrennende peisovn m/glass på stue. Ildsted plassert på ubrennbart underlag.

### Vurdering av avvik:

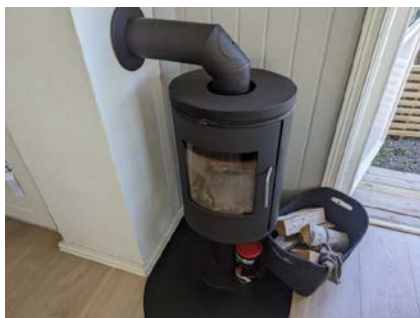
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluken er delvis gjenbygd pga spilevegg.

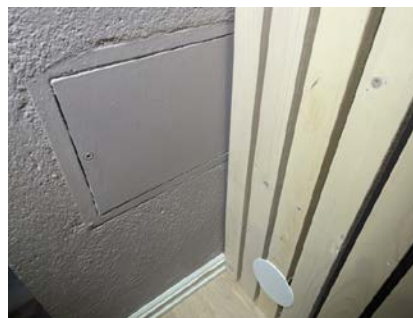
### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må gjøres tiltak for å bedre tilkomst/funksjon til luke.



Ildsted i stue/kjøkken



Sot-/feieluke

## ⚠ TG 1 Rom Under Terreng

Boligen har sokkel/underetasje. Etasjen inneholder innredede rom/oppholdsrom.

Kjellergulv av betonggulv. Innvendige vegger på soverom og bad utført betong/murvegg mot terreng.

Hulltaking er foretatt i utført vegg uten å påvise unormale forhold (fuktprosent i bunnsvill ble målt under 12.9 vekt-%)



Fuktmåling i vegg

## ⚠ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapper av trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk-/håndløper. Høyde på rekkverk/håndløper er noe varierende over trinnforkant, men stedvis målt til 94 cm. Høyde på returjelender er målt til 90cm.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom enkelte trinn er større enn 10cm.

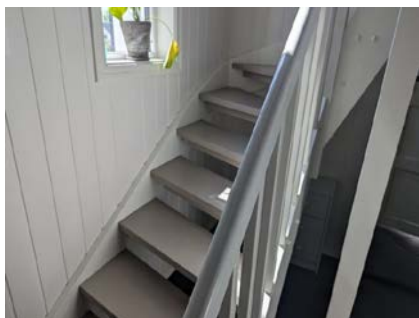
### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Øvrige tiltak må vurderes ut ifra behov.



# Tilstandsrapport



Innvendig trapp



Måling av avstand mellom trappetrinn

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører med ramtre og fylling fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

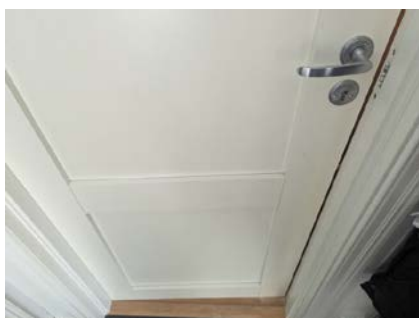
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte dører har treghet mot karm/terskel.  
Dørblad til bad har noe lamineringsskade

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører trenger utbedring/justering



Innerdør

## VÅTROM

### 1. ETG > BAD

#### Generell

Bad med standard fra byggeåret. Dokumentasjon er ikke fremvist/  
foreligger ikke.



### 1. ETG > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights.

### 1. ETG > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er kontrollert fall mot sluk i dusjsonen og i øvrige deler av gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høyde på sokkel i dusjsonen er høyere enn høyde på membran ved terskel.

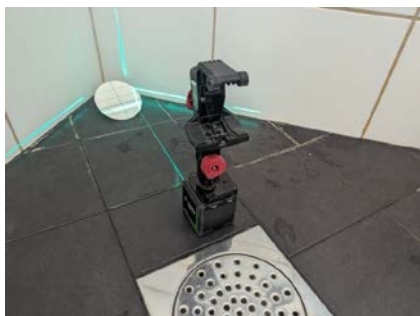
### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tiltak knyttet til fallforhold er ikke kritisk i brukssituasjonen, men medfører økt risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon. Fallforholdene må utbedres ved rehabilitering av badet.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

# Tilstandsrapport



Måling av fallforhold på gulv



Tett terskel langs dusj

1. ETG > BAD

## 1. TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent/udokumentert utførelse. Sluket har en type klemring som vanskeliggjør kontroll av slukmansjett og tilslutning av denne.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

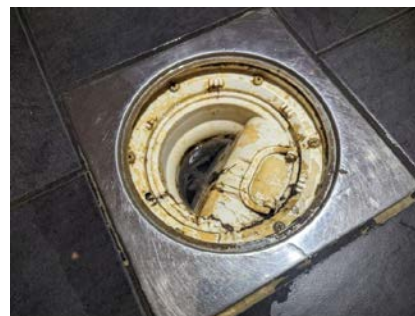
- Andre tiltak:

Normal levetid på membran er 15-20 år. Det er per nå ingen påviste symptomer på funksjonsvekkelse knyttet til alder på membran/tettesjikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og at risiko øker etterhvert som membranen eldes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes.

Bruk av dusjkabinett anbefales ved fortsatt bruk med dagens tilstand.

Sluk anbefales nærmere undersøkt og/eller dokumentert mtp utførelse og klemming av tettsjikt/mansjett.



Plastsluk med klemring

1. ETG > BAD

## 1. TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Gulvmontert klosett. Dusjhjørne med glassdører. Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

1. ETG > BAD

## 1. TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over/under dørblad.



Avtrekkventil

1. ETG > BAD

## 1. TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (dusjsone langs grunnmur og leilighetsskille) Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

# Tilstandsrapport



Fuktsøk uten unormale fuktutslag på gulv

## KJØKKEN

### 2. ETG > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med standard fra byggeåret. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.  
Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og malte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum og ett-greps armatur.  
Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder: stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.



Kjøkkeninnredning

### 2. ETG > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med utluft over tak.



Kjøkkenventilator

## SPESIALROM

### 1. ETG > BOD (FUKTUTSATT ROM)

#### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Bod med opplegg/uttak for vaskemaskin.

Fliser på gulv med sluk. Smartpanel på vegger og plater i himling.  
Opplegg/uttak for vaskemaskin. Øvrige installasjoner fremgår av avsnitt.  
Rommet har naturlig ventilasjon (ikke tilkoblet avtrekksvifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er bygd/byggesøkt som bod og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

- Det mangler membran/tettesjikt på vegger og overgang vegg/gulv.
- Ventilasjonen er ikke tilstrekkelig med dagens tilstand.
- Avvik i fallforhold i gulv mot sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer til dagens bruk med vaskemaskin, men det er risiko knyttet til varig bruk og lekkasjesituasjon.

Det bør gjøres tiltak for å oppgradere rommet til godkjent våtrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Måling av fallforhold



# Tilstandsrapport



Sluk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bod/vaskerom. Stoppekran i fordelerskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

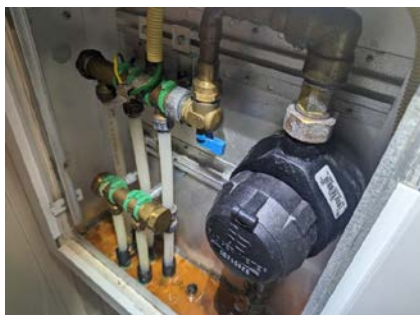
Det var drypp fra vannrør/kobling på befaringsdagen, men dette skulle utbedres.

Noe synlig irr/rustdannelse som følge av forholdet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Irr/korrosjon bidrar til å forkorte rørdelenes levetid. Det anbefales en gjennomgang av fagpersonell.



Fordelerskap for rør-i-rør

### ! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.



Avløpsrør i kjøkkenbenk

### ! TG 3 Ventilasjon

Boligen har sentralt mekanisk avtrekk på bad. Vifte plassert på loft. Ingen påvist tiluft i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tilrettelegges for tilluft i boligen via ventiler på yttervegger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avtrekksvifte på loft

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter fra byggeåret. Berederen er plassert i rom m/ sluk.

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder

## ⓘ TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

230v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen.  
Sikringssskap plassert i vegg på vaskerom.

Innmat med 10 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern.  
Kurser med jordfeilautomater.  
Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger. Samsvarserklæring foreligger.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007 Installasjonsår/nybygg**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja , innenfor nåværende eiers tid. Øvrig historikk er ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringssskap

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



Innmat i sikringssskap

## ⓘ TO 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere og brannslukningsapparat (produksjonsår: 2022).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Ingen synlige skader. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at røykvarslere testes jevnlig og at man bytter til nye røykvarslere hvert 8–10 år.**



Brannslukkerapparat



Røykvarsler

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/ morenemasser.  
Byggegrunnen er ikke vurdert.

### TG 2 Drenering

Drenering er ukjent. Ingen synlig dreneringsplater eller tettesjikt utvendig langs grunnmur over terreng.  
Nedløp ledes til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Grunnmur over terreng

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med sokkel i betong/mur og ringmursystem på støpte såler. Støpt gulv på grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubeskyttet isolasjon må pusses.



Ringmur

### TG 2 Terrengforhold

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforholdene langs boligen.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av tak-/overvann langs boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdene bør utbedres. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.



Utvendig terreng

#### TO I Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL). Bygningsdelene er vurdert ut ifra alder.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje med takterrasse

**Byggeår**

2007

**Kommentar**

Antatt samtidig med boligen

**Standard**

Bygningen fremstår med en bygningsmessig enkel og forventet standard ut ifra byggeåret.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

**Vedlikehold**

Bygningen fremstår for det meste som normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Dobbelgarasje med bod oppført på plate av betong. Garasje deles med nabo.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Utvendige fasader med puss. Flatt tak av betong.

Leddets garasjeport med automatisk portåner. Garasjen har belysning og kontaktpunkt for strøm. Separat bod med dør.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Del av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etg	26			26	50		26
1. etg	25			25	3		25
<b>SUM</b>	<b>51</b>				<b>53</b>		<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg	Stue/kjøkken		
1. etg	Hall m/trapp , Soverom , Bad , Bod (fuktutsatt rom)		

### Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024, i tillegg til tidligere standard med bruk av betegnelsene P-rom og S-rom som kan benyttes i en overgangsperiode fram til 1.7.2024

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens bruk på befaringdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg		21		21			21
<b>SUM</b>		<b>21</b>					<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Garasje deles med nabo. Areal på hver av garasjeplassene er målt til ca 16kvm. Bod i garasje er målt til ca 5 kvm.

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024, i tillegg til tidligere standard med bruk av betegnelsene P-rom og S-rom som kan benyttes i en overgangsperiode fram til 1.7.2024

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens bruk på befaringdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra 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:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Del av tomannsbolig	0	51
Garasje	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Christian Ryberg Kine Senderud	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	67	114		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vanglivegen 22 B

### Hjemmelshaver

Senderud Kine

### Kommentar

Seksjoneringsdato 07.06.2007

### Boligselskap

Ingen formelt opprettet  
sameie

### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vangli, like i nærheten av Riksveg 25. Området består for meste av konsentrert boligbebyggelse med dyrket mark/åkerlandskap i tilliggende områder til boligfeltet. Barnehage rett i nærheten. Ca 2,5km til Ridabu barneskole. Ca 2,5-3km til butikk. Avstand til Hamar sentrum er ca 6 km.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Overordnet gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001. Eiendommen/området er i planen avsatt til boligbebyggelse, og dagens bruk er i henhold til planstatus.

Det fremgår ingen kjente opplysninger eller planer som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

### Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet. Tomten er bebygd med en vertikaldelt tomannsbolig med tilhørende garasjebygg. Tomten er opparbeidet med plen og gruset dekke. Sameier disponerer del av tomt/hage som ligger i naturlig tilknytning til boligen. Eiendommen har normale sol- og lysforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.



## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 300 000	2022	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Offentlige planer	23.05.2024	Gjeldende regulering/planstatus	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	23.05.2024	Kartopplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	27.08.2010	Samsvarserklæring i forbindelse med elektriske installasjoner	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	23.05.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	23.05.2024	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspæren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NW2991>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213240071	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kine Senderud	
<b>Gateadresse</b>	
Vanglivegen 22B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RIDABU	2322
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1213240071

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KS

1

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Senderud	4e60b3fdad22bdbcc395413 97b51e4a769d90906	23.05.2024 07:10:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240071

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt 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 kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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 renoverert 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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Vanglivegen 22B  
2322 RIDABUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Oppdragsnummer: 1213240071

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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.05.2024

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