

aktiv.

Stavenga 6, 2319 HAMAR

**SOLVANG**





Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

**E-post** fredrik.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 116 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 716 240,-  
**Selger:** Willy Øystein Wedvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 193/207 kvm  
**Tomtstr.:** 988.1 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 199, bnr. 40  
**Oppdragsnr.:** 1213240191

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Solvang og Stavenga 6!

Et særegent og unikt arkitekttegnet hus med sjel på stor og solrik tomt med fantastisk utsikt. Huset er tegnet av ARKITIM, et anerkjent arkitektfirma basert i Hamar, fra 1962-1980. Det ene baderommet er oppusset i 2017, men boligen har behov for oppgraderinger. Opparbeidet meget stor hage med redskapsbod med innlagt strøm. Hagen består av epletrær, bærbusker, en tidligere grønnsakshage som kan vekkes til live igjen. Carport med 2 uteboder og lagringsloft over med god plass.

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Solvang i Hamar kommune. Solrik beliggenhet med terrasser og utearealer orientert mot sydvest og vest, samt fin utsikt mot Vangsåsen. Det er kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	52
Tilstandsrapport .....	56
Egenerklæringsskjema .....	84
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 193 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 207 m<sup>2</sup>

TBA: 91 m<sup>2</sup>

### **Enebolig m/inntilbygget carport**

Underetasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, gang, 2 soverom, badерom, vaskerom, gang og kjellerrom.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod ved inngang og vedbod.

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse.

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue/kjøkken/spisestue, soverom og badерom.

TBA: 88 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Loftstue og soverom.

### **Redskapsbod**

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod.

### **Ikke målbare arealer**

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje.



Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 28 m<sup>2</sup>.  
Ikke målverdig areal på loft over bodrom. Ca. areal: 17 m<sup>2</sup>.

2. etasje:

BRA (måleverdig areal): 26 m<sup>2</sup>.

ALH (ikke målverdig areal): 5 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 31 m<sup>2</sup>.

Loft over bodrom/carport:

BRA (måleverdig areal): 0 m<sup>2</sup>.

ALH (ikke målverdig areal): 17 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 17 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 988,1m<sup>2</sup>. Skrånende tomt med gruset parkering. Opparbeidet meget stor hage med redskapsbod med innlagt strøm. Hagen består av epletrær, bærbusker, en tidligere grønnsakshage som kan vekkes til live igjen. God boltreplass for store og små. Delvis innhegnet med gjerde. Høydeforskjeller er regulert med støttemurer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Solvang i Hamar kommune. Solrik beliggenhet med terrasser og utearealer orientert mot sydvest og vest, samt fin utsikt mot Vangsåsen. Området passer like for yngre som godt voksne. Det er kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker.

For den aktive er det mange gode muligheter like i nærheten. Det er fine turområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter. Vangbana ligger i umiddelbar nærhet med fotballbane og et aktivt miljø. Til Ankerskogen svømmehall og treningssenter er det ca. 1,8 km å gå. Her er det også uteområde med turstier, fotballbaner og en veldig populær bane for frisbeegolf. Hamar Idrettspark ved Børstad ungdomsskole har flotte fasiliteter som friidrettsbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Her er det også kunstgressbane og løype for frisbeegolf i område rundt.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi og Spar, som begge ligger ca. 1 km fra eiendommen. Et større utvalg av butikker finner du på CC Hamar, ca. 2,8 km i fra eiendommen. Her finnes en rekke butikker og spisesteder. Ellers er det ca. 3 km til Hamar sentrum. Her finner du alt av servicefasiliteter som hyggelige kaféer og restauranter, koselige butikker og jernbanestasjonen med hyppige avganger til blant annet Trondheim og Oslo. Hamar kulturhus har både kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra sentrum er det også kort veg til Koigen og Mjøsa. Her kan man boltre seg på fine strender, ved det Norgeskjente stupetårnet, eller gå lange turer langs vannkanten. I sommerhalvåret er Mjøsfronten åpen på fine dager med uteservering av både god mat og drikke.

For de minste barna er det ca. 500 meter til Solvang barnehage og ca. 1 km til Norsvin barnehage. Det er ca. 900 meter til Solvang barneskole og ca. 1,5 km til Børstad ungdomsskole.

### **Bygningssakkyndig**

Sørliie Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

**Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1983.**

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Fuksikring med grunnmursplast. Festet i topplis. Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur av betongstein ved hage og innkjøring. Bygget på starten av 2000 tallet.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt ifra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Feieplattform.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Mulighet for lagring på rafteloft. Satt inn dør på starten av 2000 tallet. Utvidet åpning i yttervegg mot øst og satt inn skyvedør. Utført i ca.2002.

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon. Lufting ved raft. Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter. Dør og rom for lagring ble etablert på starten av 2000 tallet.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 2013. Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1982. Takvindu med isolerglass i 2.etasje. Underetasje: Panelt ytterdør, sidefelt glass. 3 lags isolerglass ifra 1982. 1.etasje: Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982. Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 1982.

Terrasse ved inngang. Terrasse mot hage er bygget i ca.2018. Utført av: faglært. Terasse mot veg er bygget i ca.2010. Fundamenter på impregnert treverk, tresøyler og støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord, beiset-malt rekkverk og levegg. Lys og strøm. Montert el.markise. Areal på ca. 87 m2. Platting ved fasade mot øst. Ca. areal: 3 m2. Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk på en side. Tretrapp i skråning til terrasse. Utført med rekkverk på begge sider.

#### **Carport:**

Støpt gulv. Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Himling med panel. Bjelkelaget er understøttet med tresøyler og limtredrager. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Gavlvegg er kledd med liggende panel. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.

Loft over bodrom og carport:

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i vegg, begrenset besiktigelse muligheter. Lagretgods gjorde att gulvflatene på loft ikke ble besiktiget.

Bod ved inngang til underetasje:

Gulvflater med tregulv. Overflater med murpuss. Himling med panel. Ventilasjon



igjennom veggventil. Vedbod med adkomst ifra carport. Gulvflater med tregulv. Oppført gulv. Overflater med murpuss. Himling med panel. Lys og strøm. Vindu med 3 lags isolerglass.

**Redskapsbod: Byggeår - ca. 2010.**

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Vinduer med ettlags glass. Strøm.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegg kledd med stående panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Panelt ytterdør. Overbygget takkonstruksjon. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Understøttet med tresøyler.

Avvik: Mosegroing på takteking. Mangler taknedløp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.10.2024, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- \* Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Behov for justering av terrassedør.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.92 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- \* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktmerker/svertesopp i himling over bodrom/carport. Mosegroing på takteking. Må påregne noe fuktopptrekk i nederste del av tresøyler i kontakt med støpt gulv.
- \* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Fuktskjolder i panel ved pipe. Skjevheter i himling over loftstue.
- \* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve veggghøyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når

vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

\* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.

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

\* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Solslitt panel. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

\* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i takvindu i 2.etasje. Opplyst ved befarings: Det er skiftet isolerglass i takvindu med råteskade. Ikke påvist fuktighet etter isolerglass ble skiftet. Det er påvist fuktskjolder i treverk over kjellervindu i kjellerrom. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er påvist fuktskjolder/fuktmerker i enkelte utforinger til vinduer. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Gjenstående arbeider rundt kjellervindu.

\* Utvendig > Andre utvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Fuktmerker i himling over bod. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Riss/sprekker i murpuss. Saltutslag i yttervegg mot terreng. Enkelte avskalinger.

\* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Slitt gulv på soverom i undertasje. Knirk i gulv i stue/spisestue/kjøkken. Slitte gulvflater og glipper i gulv. Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.

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

\* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Mangler håndløper ved trapp til 2.etasje.

- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
- \* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Eldre og slitt innredning.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Gjelder del med kobberrør.
- \* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i underetasje. Det er påvist løs topplatt.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.

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

- \* Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Del med panel, ikke fuktsikre overflater i våtsonen.
- \* Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet.
- \* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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**

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

### **Tilleggs kommentar:**

Jeg har fått fullmakt på vegne min far som er eier av huset. Jeg har etter beste evne forsøkt å oppgi opplysninger til egenerklæringsskjema. Varmtvannsbereder er byttet en gang etter byggeår. Ingen kvittering funnet. Taket til hus og carport er fra byggeår. Kledning fra byggeår, bortsett fra da terrassen som var en del av huset mot baksiden av hagen, ble bygd inn på tidlig 2000 tallet og ble da en del av stua i 2 etg mot hagen. I



den forbindelse ble noen vinduer flyttet og en balkong dør flyttet. Innvendig ble det lagt varmekabler og 30 x 60 fliser på gulv. Innvendig ble det lagt panel tilsvarende fra byggeår. Gulv er støpt i carport etter bygge år. Ingen kvittering funnet. Kjøkken vasken ble flyttet en gang etter 2000 tallet mot baderomsvegg pga rør i yttervegg frøs. Disse ble blendet da vask kjøkken ble flyttet. Hagebod i hagen er fra etter 2000 tallet. Satt opp av fagfolk med innlagt strøm. Ingen kvittering funnet. Byttet alle vinduer i 1 etg etter 2000 en gang. Ingen kvitteringer funnet. Pipehatt ble montert etter 2000 finner ikke kvittering. Takvindu i trapp. Her opplyser min mor at kun glasset ble byttet en gang på 2000 tallet. Utvendig har huset blitt beiset opp igjen om årene av min far, sist tror jeg er over 8-10 år siden forsiktig antatt. 2012 Ny utebelysning og stikk i ute bod i enden av carport. Kvittering. 2012 Montert vindstrebånd på carport. Kvittering. 2016 Terrasse foran huset mot veien ble bygget. Noen kvitteringer. 2016 Forsterking av mur bak carport og drenert. Noen kvitteringer funnet. 2016 Planert og pukket utvidet parkering på baksiden av huset, ved siden av og bak carport. Ingen kvittering funnet mulig jobb ble gjort sammen med carport forsterking av mur. 2016 Nytt bad 2 Etg, GK Rør Hamar. Rommet ble bygd opp på nytt. Noen kvitteringer funnet. Alt levert fra GK rør bortsett fra IKEA baderomsinnredningen med speil. 2016 Ny varmepumpe. Kvittering. 2017 Vannlekkasje fra kjøkken ned til soverom 2 etg. Fikset og utbedret av forsikringsselskapet. 2020 Ny plattning på baksiden av huset mot hage. Noen kvitteringer funnet. 2023 Satt inn ny vedovn i 1. Etg. Kjøpt av OBS og montert via OBS. Kvittering ikke funnet, men antar den er kjøpt på OBS medlemskortet til min far eller mor. 2024 Lett overflate oppussing av bad i 1 Etg. Rørlegger var Hamar Rørleggeren ved Håkon Sæhlie mob 99210384 utstyr kjøpt på Megafliis. Elektriker Per Dromsrud 90633536. Nye lamper fra Megafliis ble montert av elektriker fra yttergang helt inn til bad. Maling av originalt gulvbelegg utført av meg, ufaglært maler. Dør på badet snudd mot gang, dørstokk fjernet og i stedet ble belegg lagt ned og festet en overgangslist i børstet stål, utført av meg ufaglært tømmer. Ingen kvittering funnet men kan skaffes på forespørsel da det nylig ble utført. De kvitteringen som er funnet kan fåes av megler Fredrik Lien Aktiv eiendom, Hamar.

## **Innhold**

Eneboligen inneholder:

Underetasje: Entré, gang/trapperom, 2 soverom (1 godkjent), gang, baderom, vaskerom og kjellerrom.

1. etasje: Gang/trapperom, stue med utgang til terrasse, spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, gang, soverom og baderom.

2. etasje: Loftstue, soverom og bod (rommene i 2. etasje er ikke godkjent for varig opphold)

Inntilbygget carport på ca. 28m<sup>2</sup> med vedbod og bod, samt loft på ca. 17m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).

Eiendommen er også bebygd med en redskapsbod på 7m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1983.

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Redskapsbod: Byggeår - ca. 2010.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet til overtagelse.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende:

2017: Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Ca. 2002: Tidligere veranda er ombygget til del av stue.

1990-tallet: Tatt bort delevegg mellom to soverom i underetasje. Ombygget til ett soverom.

### **Parkering**

Gode parkeringsforhold både foran og bak huset. Foran huset, carport med 2 uteboder med lagringsloft over carport. På baksiden av huset stor parkeringsplass for flere biler.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelsen.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 18.03.2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er

tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2025.

Feiing ble utført siste gang den 26.04.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 24.01.2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Det skal være lufting mellom brannmur og trevegg, alternativ kan det brukes ett skjerm Brett mellom ildsted og brannmur. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2016 i stuen. Vedfyring med peisinnsats i stuen og peisovn monteret i gang i underetasjen i 2023. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i entré i underetasje, i begge badromsgulv og i del med gulvfliser i stue.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 23 333,69,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/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,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- \* Eiendomsskatt: Kr. 9 118,-

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 907 027,- per 31.12.2022.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 446 701,- per 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.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 199, bruksnummer 40 i Hamar kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- \* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 04.11.1981, dagboknummer 8981. Bla. vilkår om at eventuelle trær som står på eiendommen ikke må hogges uten samtykke fra Teknisk sjef (kommuneingeniøren).
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 08.12.2006, dagboknummer 16995. 6 kV kraftledning Børstad-Brumunddal slettes. Med flere bestemmelser.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 19.12.2006, dagboknummer 17606. 66 kV kraftledning Børstad - Brumunddal slettes.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig i 1981. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- \* Takstein må pålegges.
- \* Pipe må pusses over tak.
- \* Kjellervindu må pusses inn.

\* Det må monteres plate på golv foran peis min. 30 cm bred.

\* Utvendig trapp v/terrasse må monteres.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er ferdigstilt/utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det største soverommet definert som 2 soverom. Det andre soverommet i underetasjen er i byggetegninger definert som disp.rom (boligens tilleggsdel), kjellerrommet er definert som ikke utgravd og deler av entréen er definert som matbod (boligens tilleggsdel), mens hele 2. etasje er definert som hems. 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. Det er også avvik på terrassen som i dag er en del større enn hva den er på tegningene.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller tegninger for frittstående redskapsbod.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst offentlig vei via privat stikkvei. Det foreligger ikke en tinglyst veirett mellom Stavenga 2, 4 og 6, men det er disse tre adressene som har ansvar for vedlikehold og snøbrøyting. Veien opp til Stavenga 6 langs tomten er kommunal eid grunn men selve veien er privat. Kommunen har ikke ansvar for snøbrøyting på vei langs tomten og til hagen. Dette utføres i dag på dugnad av nåværende eier av Stavenga 4. Fremtidig snømåking av denne veien må avtales av ny eier av Stavenga 6 med eiere av Stavenga 2 og 4.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre overstyrt reguleringsplan for "Solvang 6 - Stavhagan m.fl." fra 1980. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (988m<sup>2</sup>) og

høyspenningsanlegg (85m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 669m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone radon (H330\_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410\_), mens 660m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg (H370\_) og 104m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone for grønnstruktur (H540\_).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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



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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelsen.

### **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**

4 600 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

116 240 (Omkostninger totalt)

131 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 716 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 731 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 734 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visning (kr 2.500,-), markedspakke (kr 19.500,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). 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**

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

**Salgsoppgavedato**

23.12.2024





Velkommen til Solvang og Stavenga 6!



Et særegent og unikt arkitekttegnet hus med sjel på stor og solrik tomt med fantastisk utsikt.





Huset er tegnet av ARKITIM, et anerkjent arkitektelskap basert i Hamar, fra 1962-1980.





Eiertomt på ca. 988,1m<sup>2</sup>. Skrånende tomt med gruset parkering. Opparbeidet meget stor hage med redskapsbod med innlagt strøm.



Inntilbygget carport på ca. 28m<sup>2</sup> med vedbod og bod, samt loft på ca. 17m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).





Du ønskes velkommen inn i en entré med videre adkomst til gang/trapperom.



Entréen har vinylbelegg på gulv og liggende trepanel på veggene.



Peisovn montert i gang i underetasjen i 2023.





Stort soverom i underetasjen som i byggetegninger er 2 soverom som i dag er slått sammen til ett rom.



Soverommet har adgang via to dører og kan enkelt oppdeles i to rom igjen om ønskelig.





Rom benyttet som soverom i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rom benyttet som soverom i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.





Eldre baderom i underetasjen fra byggeåret. Baderommet har varmekabler og våtromsbelegg på gulv malt med våtromsmaling i 2024.

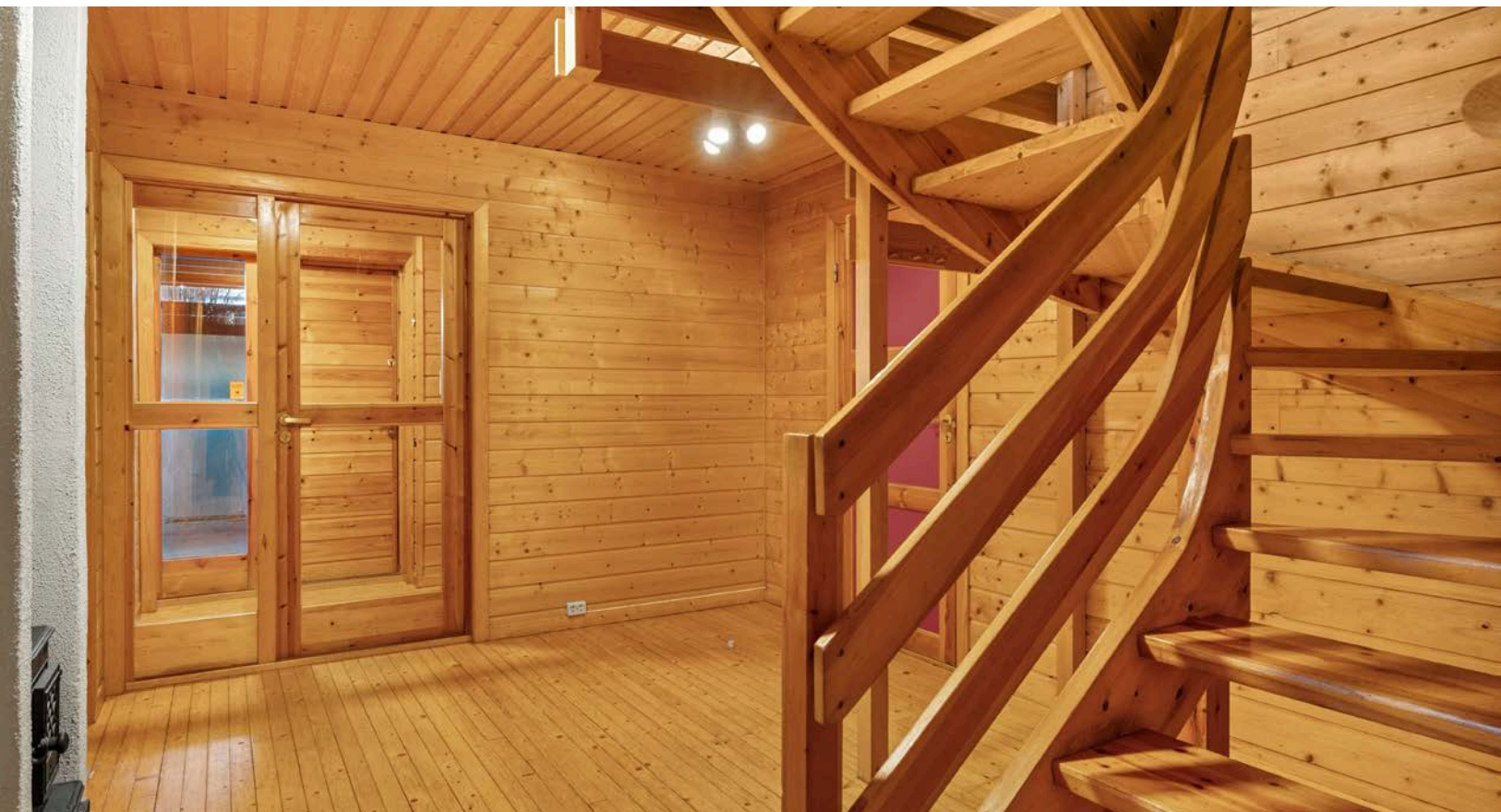


Baderommet er utstyrt med vegghengt porselenvask fra 2024, dusjarmatur fra 2024 med både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett fra 2017.





Eldre vaskerom i underetasjen med støpt gulv og overflater med malt murpuss. Rommet er utstyrt med skyllekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



Fra gangen er det også adgang til kjellerrom med lagringsplass.





I boligens 2. etasje har du et stort og sosialt oppholdsrom, soverom og badetrom.



Som et fint midtpunkt i stuen er det er murt peis med peisinsats.





Stuen har lakkerte tregulv og overflater med panel.



Deler av stuen er bygget som en liten "havestue" iht. godkjente byggetegninger fra 2004.





Denne delen av stuen har flislagt gulv med varmekabler.



Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2016 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.





Et særegent arkitekttegnet hus med sjel.



I tilknytning til kjøkkenet er det en naturlig spisestue.





De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den flotte utsikten.

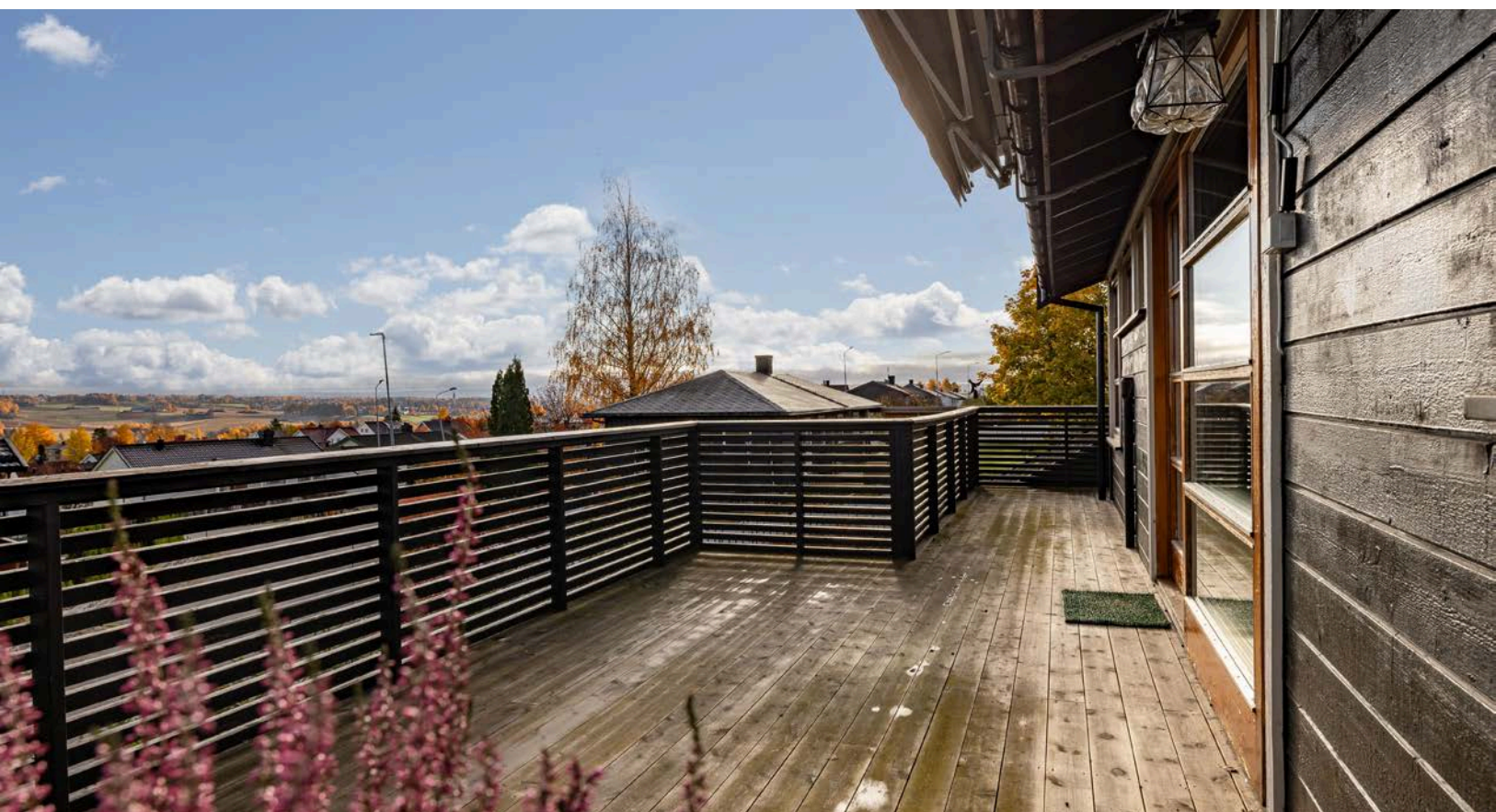


Solrik beliggenhet med terrasser og utearealer orientert mot sydvest og vest, samt fin utsikt mot Vangsåsen.





Nydelig utsikt!



Boligen har en stor terrasse på totalt ca. 87m<sup>2</sup> som strekker langs tre av husveggene.





God plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er montert elektrisk markise, lys og strøm.



Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

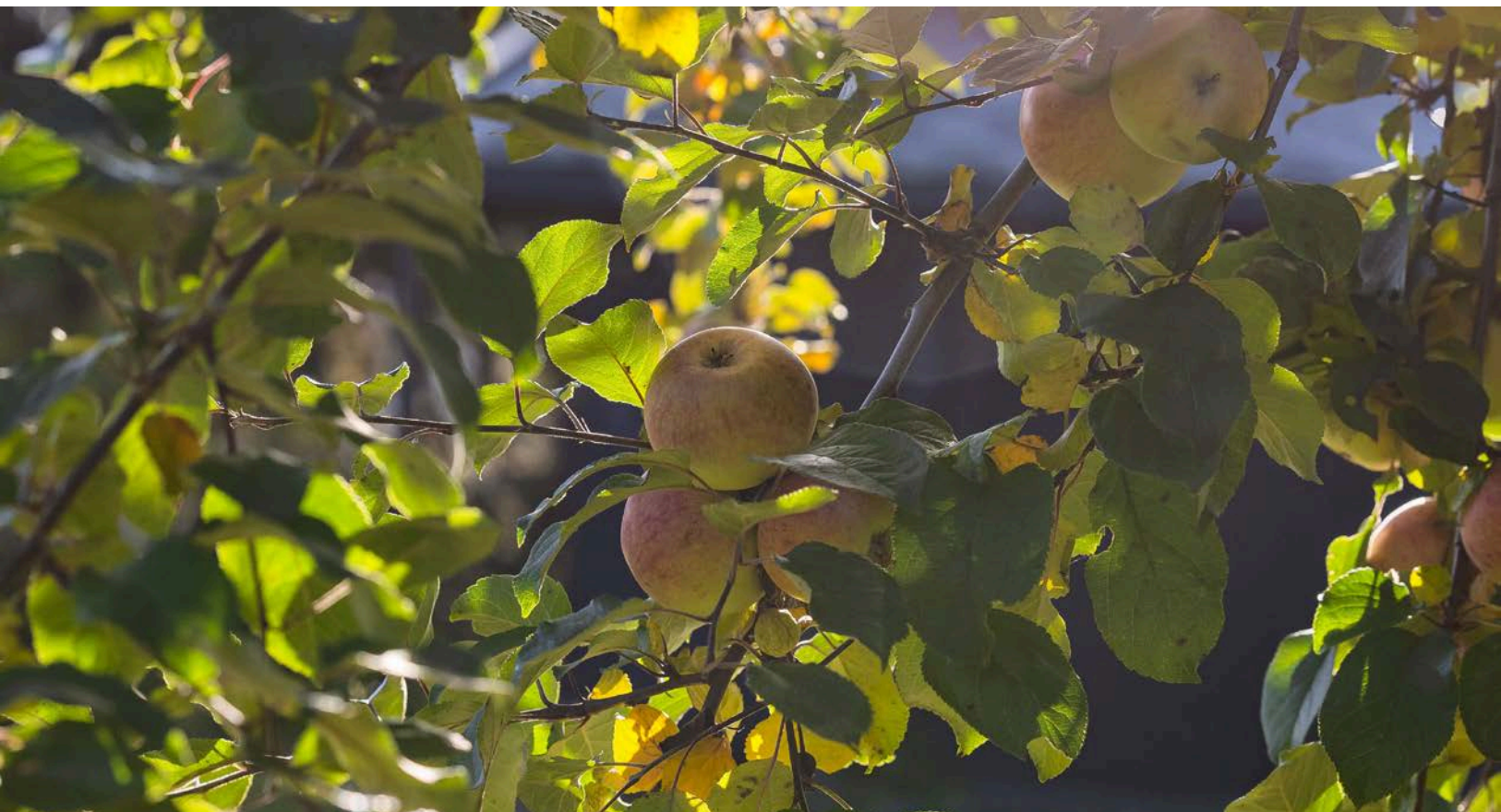




Opparbeidet meget stor hage med redskapsbod med innlagt strøm.



God boltreplass for store og små.



Hagen består av epletrær, bærbusker, en tidligere grønnsakshage som kan vekkes til live igjen.





Ditt nye hjem?





Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og fliser i benkeryggen.

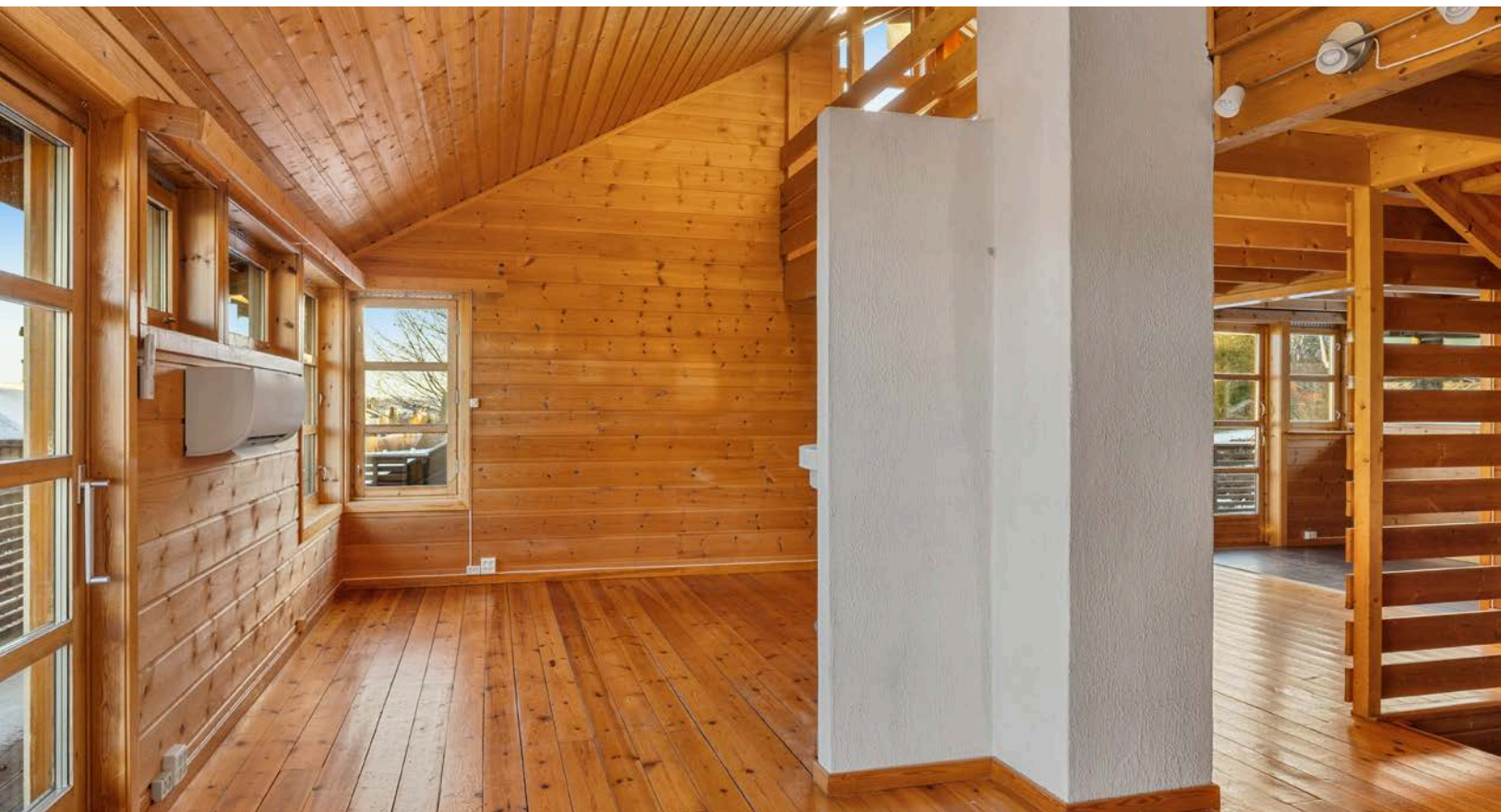


Kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.





Boligen er velholdt, men har behov for oppgraderinger.



Et særegent arkitekttegnet hus med sjel.





Den gode takhøyden bidrar til en god og luftig romfølelse.





Soverom i 2. etasje med adkomst til "havestuen".



Soverommet har stor plassbygget skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass.





Baderom i 2. etasje som ble pusset opp av firma i 2017. Baderommet er utstyrt med servantskap, speilskap med integrert belysning, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Baderommet har våtromsbelegg på gulv med varmekabler, lyse våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.





Boligens 2. etasje er i dag innredet med en stue og et soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2. etasje er definert som hems i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Store vindusflater slipper inn fint lys. Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2. etasje er definert som hems i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.





Spennende planløsning med åpent ned til stuen. Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2. etasje er definert som hems i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rom i 2. etasje benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2. etasje er definert som hems i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.





Det er lakkerte tregulv og overflater med trapanel. Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2. etasje er definert som hems i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

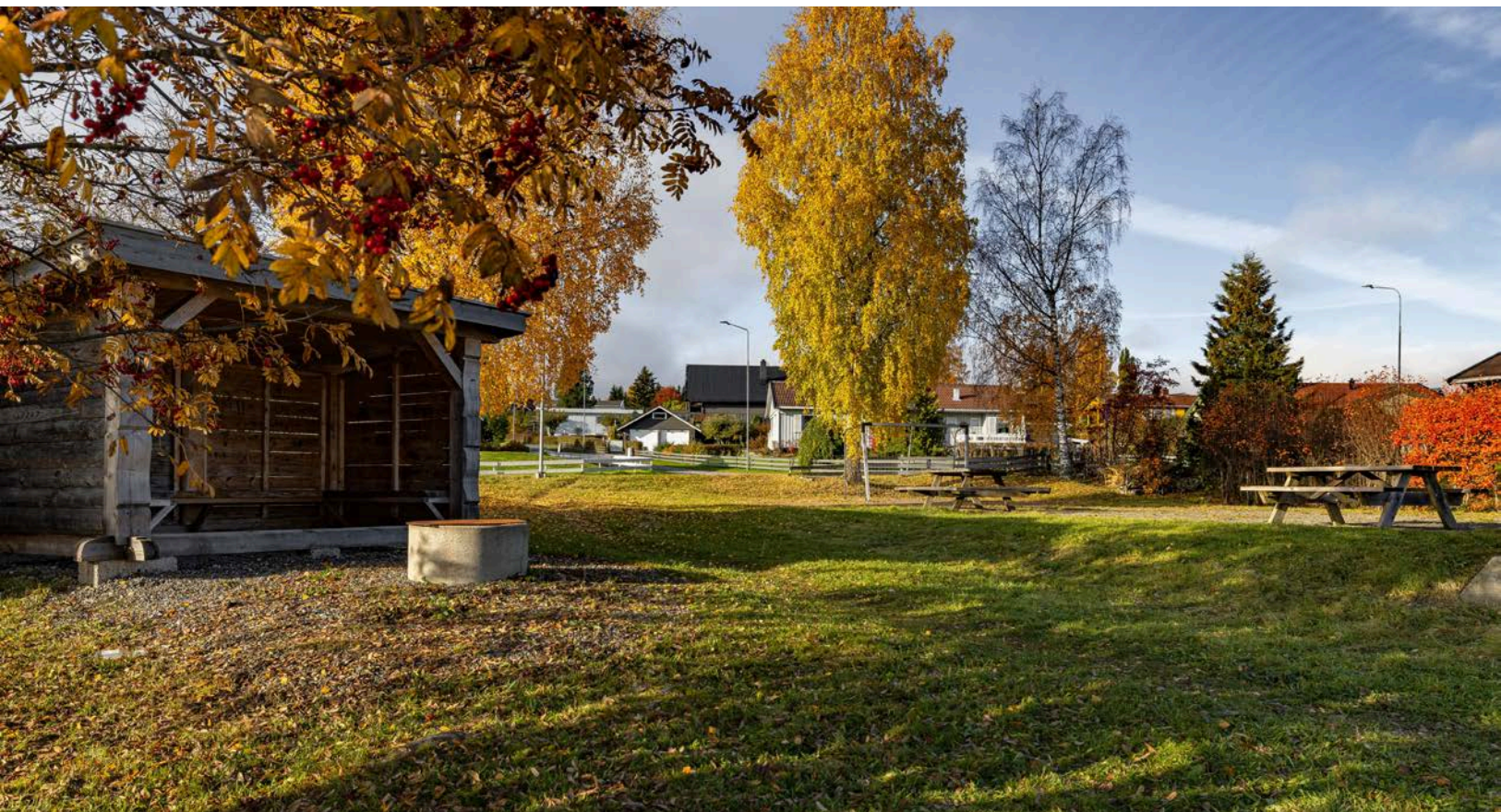


Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Solvang i Hamar kommune.



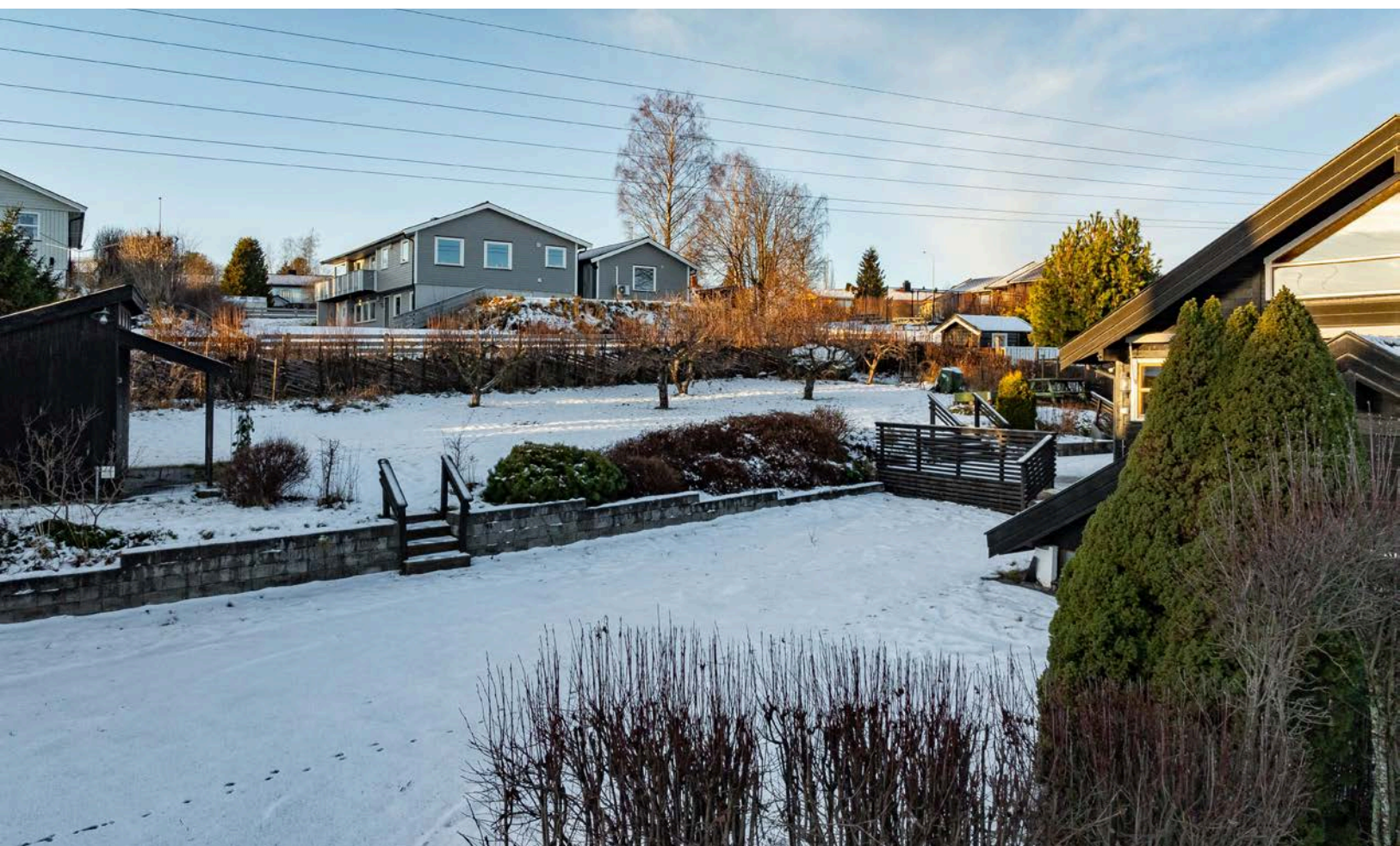


Friarealer for lek i umiddelbar nærhet.



Fine friarealer med lekeplass, gapahuk og sittegrupper.





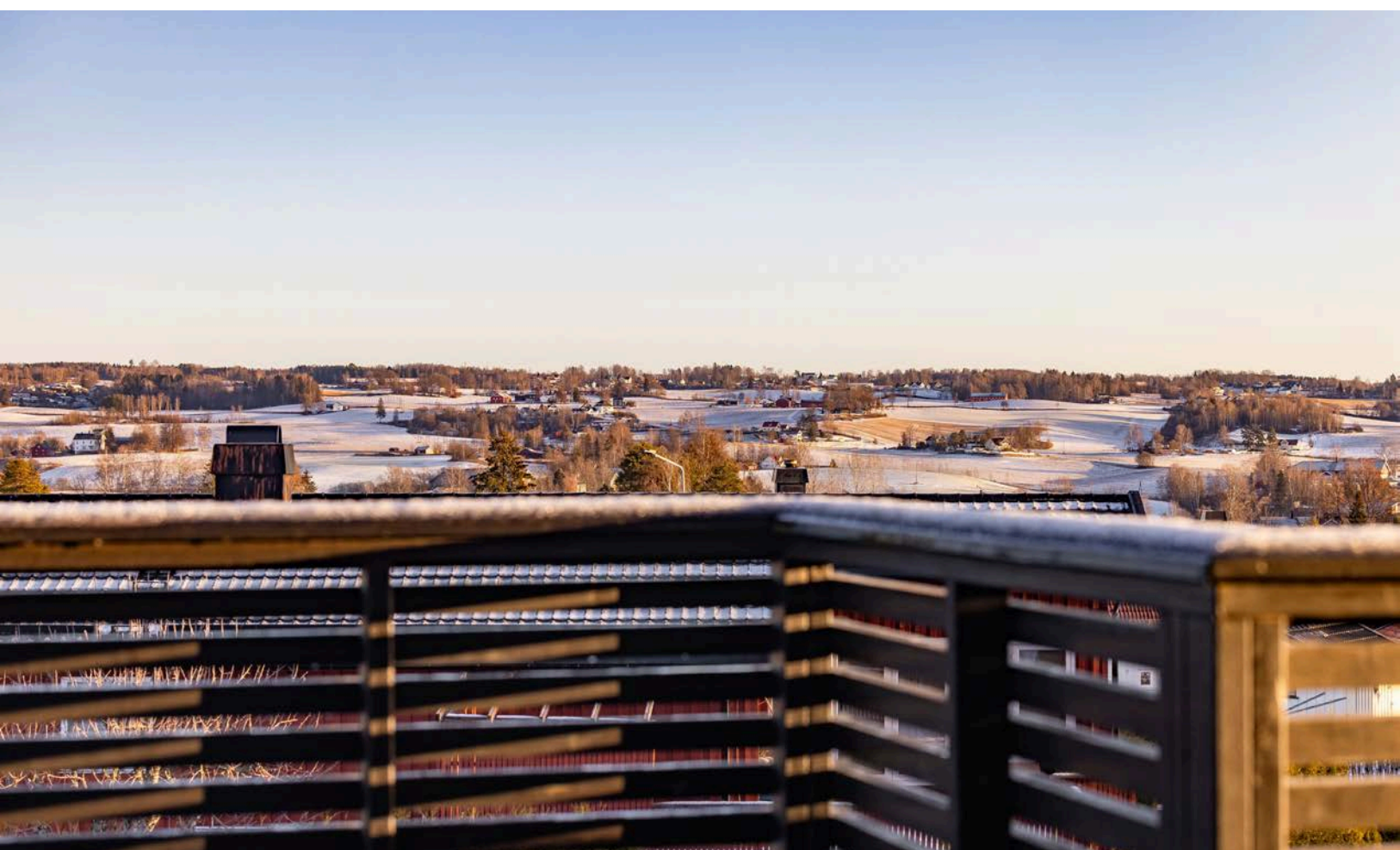
















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





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.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport

 Stavenga 6, 2319 HAMAR

 HAMAR kommune

 # gnr. 199, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1730

Referansenummer: IL1069

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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.

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16





# 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 vaskerom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

## Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt ifra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Feieplattform.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Mulighet for lagring på rafteloft. Satt inn dør på starten av 2000 tallet.

Utvidet åpning i yttervegg mot øst og satt inn skyvedør. Utført i ca.2002.

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner.

Lukket konstruksjon.

Lufting ved raft.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter. Dør og rom for lagring ble etablert på starten av 2000 tallet.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2013.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1982.

Takvindu med isolerglass i 2.etasje.

Underetasje:

Panelt ytterdør, sidefelt glass. 3 lags isolerglass ifra 1982.

1.etasje:

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 1982.

Terrasse ved inngang.

Terrasse mot hage er bygget i ca.2018. Utført av: faglært.

Terrasse mot veg er bygget i ca.2010.

Fundamentert på impregnert treverk, tresøyler og støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Lys og strøm.

Montert el.markise.

Areal på ca. 87 m<sup>2</sup>

Platting ved fasade mot øst.

Ca.areal: 3 m<sup>2</sup>

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk på en side.

Tretrapp i skråning til terrasse. Utført med rekkverk på begge sider.

Carport:

Støpt gulv.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker.

Himling med panel.

Bjelkelaget er understøttet med tresøyler og limtretrager.

Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Gavlvegg er kledd med liggende panel.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.

Loft over bodrom og carport.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i vegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Lagretgods gjorde att gulvflatene på loft ikke ble besiktiget.

Bod ved inngang til underetasje.

Gulvflater med tregulv.

Overflater med murpuss.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vedbod med adkomst ifra carport.

Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.

Overflater med murpuss.

Himling med panel.

Lys og strøm.

Vindu med 3 lags isolerglass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med vinylbelegg og lakkert tregulv.  
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.  
Overflater med panel.  
Himlinger med panel.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Etasjeskille over kjellerrom:  
Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peisovn i gang i underetasje. Montert i 2023.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Peis med peisinnstans i stue i 1.etasje.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Støpt gulv. Fleste rom med oppforet gulv.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Lakkert tretrapp til 1.etasje.  
Utført med rekkverk og håndløper.  
Lakkert tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

Heltre innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje fra byggeåret.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Overflater med våtromsplater, panel og vinylbelegg.  
Våtromsbelegg og vinylbelegg på vegg er overflatebehandlet med våtromsmaling i 2024.  
Utført av: egeninnstans.  
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Montasjemerker er tettet med silikon.  
Himling med panel.  
Bad med vegghengt dusj, montert dusjlange til servant, sluk, ettgrep blandebatteri og toalett.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Tilluftspalte under innerdør.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger i våtsonen.  
Montert armaturer og porselenvask i 2024. Utført av: faglært.  
Skiftet slagretning på innerdør til bad samt fjernet terskel. Erstattet med enkel stålkant list. Utført i 2024. Utført av: egeninnstans.  
Montert toalett i 2017.

Eldre vaskerom i underetasje.  
Støpt gulv.  
Ca. 10,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med panel.  
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskmaskin og skyllekar.  
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: Opplyst ved befaring.  
Overflater med våtromsplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Plastsluk.  
Bad med servant, skuffer, toalett, dusjkabinett og ettgrep blandebatteri.  
Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Eldre innredning.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk. Eldre røropplegg på kjøkken er ikke i bruk. Tidligere vann/avløpsrør. Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom. Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør. Nyere rør i rør til bad i 1.etasje. Montert i 2017 av firma. Fordelerstokk monteret i himling på vaskerom. Skiftet til to frostsikre utekraner de senere år. Avløpsledninger av PVC (plastrør). Kloakk antatt luftet over tak. Montert avløpsrør til bad i 1.etasje. Utført i 2017 av firma.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme. Varmepumpe ifra 2016. Varmekabler i begge baderomsgulv og i del med gulvfliser i stue. Varmekabler i entré i underetasje.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasje, 198 liter fra 2007. Ikke fast tilkoblet.

Elskap med skrusikringer og automatsikringer, monteret på vegg i gang i underetasje. Kursene er merket. Monteret strømmåler. Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2015. Monteret røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplis. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur av betongstein ved hage og innkjøring. Bygget på starten av 2000 tallet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med inntilbygget carport

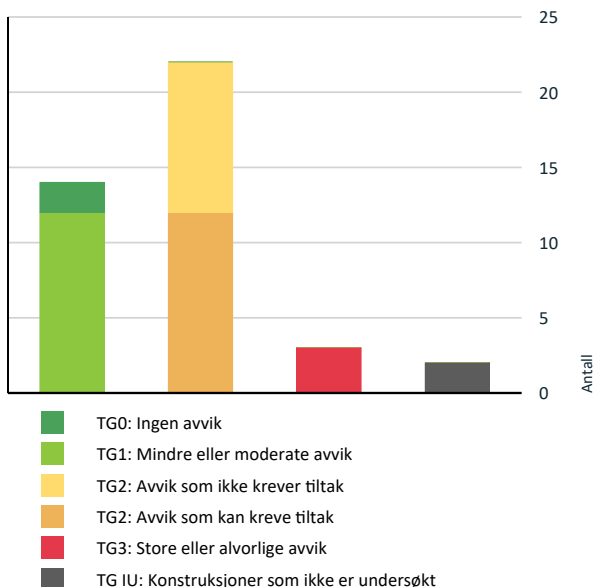
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

### Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

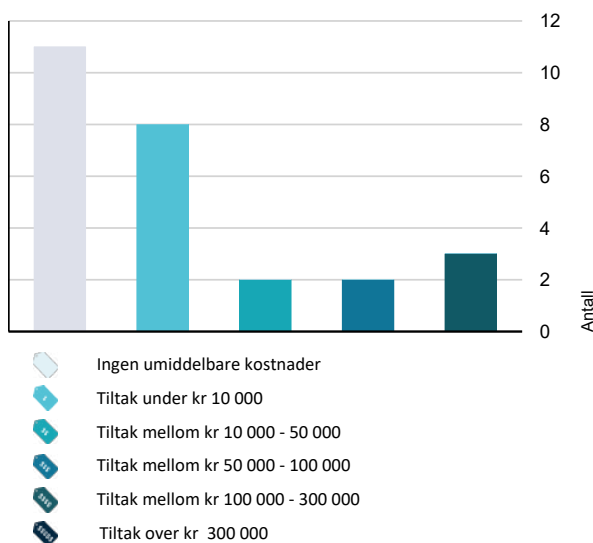
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Arving som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Redskapsbod er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med inttilbygget carport

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

	Ombygging	Tidligere veranda er ombygget til del av stue. Utført i ca.2002
2017	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: Opplyst ved befaring.
	Ombygging	Tatt bort delevegg mellom to soverom i underetasje. Ombygget til ett soverom. Utført på 1990 tallet. Opplyst av fullmektig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt ifra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Feieplattform.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Montert delevegg til soverom i 2.etasje. Utført på 1990 tallet.  
Utvidet åpning i yttervegg mot øst og satt inn skyvedør. Utført i ca.2002.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Solslitt panel.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Panel har behov for vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Lufting ved raft.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter. Mulighet for lagring på rafteloft. Satt inn dør på starten av 2000 tallet.



## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2013.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1982.

Takvindu med isolerglass i 2.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i takvindu i 2.etasje.

Opplyst ved befaring: Det er skiftet isolerglass i takvindu med råteskade. Ikke påvist fuktighet etter isolerglass ble skiftet.

Det er påvist fuktskjolder i treverk over kjellervindu i kjellerrom.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er påvist fuktskjolder/fuktmerker i enkelte utforinger til vinduer. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Gjenstående arbeider rundt kjellervindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Dører

Underetasje:

Panelt ytterdør, sidefelt glass. 3 lags isolerglass ifra 1982.

1.etasje:

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 1982.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang.

Terrasse mot hage er bygget i ca.2018. Utført av: faglært.

Terrasse mot veg er bygget i ca.2010.

Fundamentert på impregnert treverk, tresøyler og støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Lys og strøm.

Montert el.markise.

Areal på ca. 87 m<sup>2</sup>

Platting ved fasade mot øst.

Ca. areal: 3 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca.92 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Utvendig impregnering tretrapp med adgang til terrasse. Utført med rekkverk på en side.

Tretrapp i skråning til terrasse. Utført med rekkverk på begge sider.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Carport:

Støpt gulv.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker.

Himling med panel.

Bjelkelaget er understøttet med tresøyler og limtretrager.

Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Gavlvegg er kledd med liggende panel.

Lakkerte ståltakrenner og nedøp.

Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.

Loft over bodrom og carport.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i vegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Lagretgods gjorde at gulvflatene på loft ikke ble besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker/svertesopp i himling over bodrom/carport.

Mosegroing på takteking.

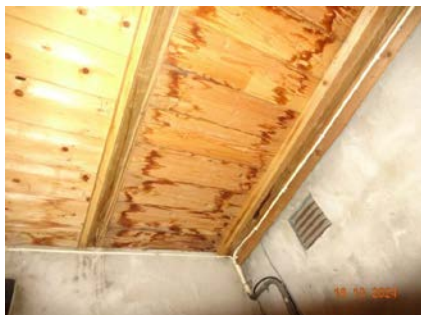
Må påregne noe fukttopptrekk i nederste del av tresøyler i kontakt med støpt gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Bod ved inngang til underetasje.

Gulvflater med tregulv.

Overflater med murpuss.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vedbod med adgang ifra carport.

Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.

Overflater med murpuss.

Himling med panel.

Lys og strøm.

Vindu med 3 lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i himling over bod. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Riss/sprekker i murpuss.

Saltutslag i yttervegg mot terreng. Enkelte avskalinger.

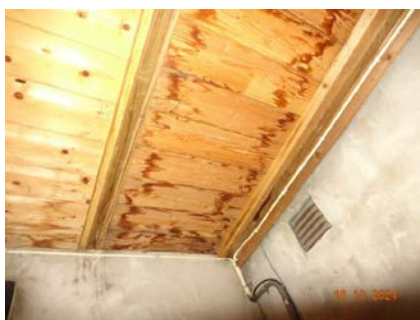
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg og lakkert tregulv.  
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv på soverom i undertasje.  
Knirk i gulv i stue/spisestue/kjøkken. Slitte gulvflater og glipper i gulv.  
Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel.  
Himlinger med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskjolder i panel ved pipe.  
Skjevheter i himling over loftstue.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Etasjeskille over kjellerrom:  
Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.

### TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peisovn i gang i underetasje. Montert i 2023.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Peis med peisinnatts i stue i 1.etasje.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Støpt gulv. Fleste rom med oppforet gulv. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd. Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til 1.etasje.

Utført med rekkverk og håndløper.

Lakkert tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper ved trapp til 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Bad med varierende alder og bruksslitasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Overflater med våtromsplater, panel og vinylbelegg.  
Våtromsbelegg og vinylbelegg på vegg er overflatebehandlet med våtromsmaling i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Montasjemerker er tettet med silikon.  
Himling med panel.  
Bad med vegghengt dusj, montert dusjslange til servant, sluk, ettgrep blandebatteri og toalett.  
Montert toalett i 2017.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Tilluftspalte under innerdør.  
Montert armaturer og porselenvask i 2024. Utført av: faglært.  
Skiftet slagretning på innerdør til bad samt fjernet terskel. Erstattet med enkel stålkant list. Utført i 2024. Utført av: egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Del med panel, ikke fuktsikre overflater i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Eldre vaskerom i underetasje.  
Støpt gulv.  
Ca. 10,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt murguss.  
Himling med panel.  
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskmaskin og skyllekar.  
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil.

## Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.  
Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av # i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.  
Utført av: firma. Kilde: Opplyst ved befaring.

**Årstill:** 2017 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, toalett, dusjkabinett og ettgreps  
blandeblender.

## 1. ETASJE > BAD

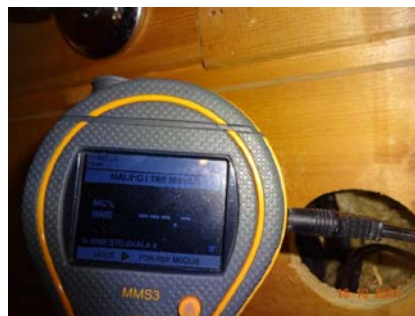
### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av  
fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### ! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil  
fronter, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer med benkebeslag,  
ettgreps blandeblender og opplegg for oppvaskmaskin.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Eldre røropplegg på kjøkken er ikke i bruk. Tidligere vann/avløpsrør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre og slitt innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.  
Nyere rør i rør til bad i 1. etasje. Montert i 2017 av firma.  
Fordelerstokk montert i himling på vaskerom.  
Skiftet til to frostsikre utekraner de senere år.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige  
vannledninger.
- Det er irr på rør.

Gjelder del med kobberrør.

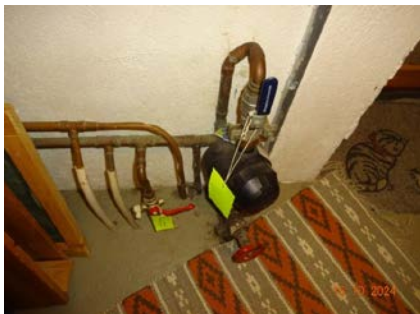
## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,  
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Montert avløpsrør til bad i 1.etasje. Utført i 2017 av firma.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe ifra 2016.  
Varmekabler i begge baderomsgulv og i del med gulvfliser i stue.  
Varmekabler i entré i underetasje.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasje, 198 liter fra 2007.  
Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elskap med skrusikringer og automatsikringer, montert på vegg i gang i underetasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent alder.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ettermontert jordfeilbrytere for kurs 3, 12 og 14.**

# Tilstandsrapport

## Ettermontert kurs til terrassestue.

### Ikke fremlagt samsvarserklæringer.

### Montert stikkontakt på vegg på bad i undertasje og lampe i himling. Utført i 2024 av faglært.

### Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2015.

Montert røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

### ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i underetasje.

Det er påvist løs topplist.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TO 0 Terrenforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

#### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



#### TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein ved hage og innkjøring. Bygget på starten av 2000 tallet.

#### Vurdering av avvik:

## Bygninger på eiendommen

### Redskapsbod

**Anvendelse**

Lager.

**Byggeår**

2010

**Kommentar**

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse****Innvendig:**

Gulvflater med tregulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vinduer med ettlags glass.

Strøm.

**Utvendig:**

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med stående panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Panelt ytterdør.

Overbygget takkonstruksjon.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Understøttet med tresøyler.

**Avvik:**

Mosegroing på takteking.

Mangler taknedløp.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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, skjelheter 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

## Enebolig med inntilbygget carport

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	82			82	3		82
1.etasje	85			85	88		85
2.etasje	26			26		5	31
Inntilbygget carport/bodrom		7		7			7
Loft over bodrom/carport						17	17
<b>SUM</b>	<b>193</b>	<b>7</b>			<b>91</b>	<b>22</b>	<b>222</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>200</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Gang , Kjellerrom, Gang 2, Soverom , Bad , Soverom 2, Vaskerom		
1.etasje	Stue/kjøkken/spisestue, Gang , Bad , Soverom		
2.etasje	Loftstue , Soverom		
Inntilbygget carport/bodrom		Bod ved inngang, Vedbod	
Loft over bodrom/carport			

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Ikke målverdig areal på loft over bodrom. Ca. areal: 17m<sup>2</sup>

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 28 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:*



### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Redskapsbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med inntilbygget carport	180	20
Redskapsbod	0	7

#### Kommentar

Enebolig med inntilbygget carport

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.  
Ikke målverdig areal på loft over bodrom. Ca. areal: 17m<sup>2</sup>  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 28 m<sup>2</sup>

Redskapsbod

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Erik Sørliet	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	199	40		0	988.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Stavenga 6

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Willy Øystein Wedvik



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smeby i Hamar kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Fin utsikt mot Vangsåsen.  
Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasser orientert mot sørøst og vest.  
Hamar sentrum ca. 2,8 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei opp til biloppstillingsplass ved hus.  
Innkjøring ifra kommunal vei til carport.  
Fullmektig opplyser: Det foreligger ikke en tinglyst veirett mellom Stavenga 2, 4 og 6, men det er disse tre adressene som har ansvar for vedlikehold og snøbrøyting.  
Veien opp til Stavenga 6 langs tomten er kommunal eid grunn men selve veien er privat.  
Kommunen har ikke ansvar for snøbrøyting på vei langs tomten og til hagen. Dette utføres i dag på dugnad av nåværende eier av Stavenga 4.  
Fremtidig snømåking av denne veien må avtales av ny eier av Stavenga 6 med eiere av Stavenga 2 og 4.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Skrånende tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Delvis innhegnet med gjerde.  
Gruset parkering.  
Høydeforskjeller er regulert med støttemurer.

### Bebyggelsen

Arkitekttegnet hus med inntilbygget carport/bodrom ifra 1983.  
Frittliggende redskapsbod. Bygget i ca.2010.

## Siste hjemmelovergang

År	Type
1981	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		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 brukeren 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 slitasje: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/IL\\_1069](https://samtykke.vendu.no/IL_1069)

## 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

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240191	
Selger 1 navn	
Gard Wedvik	
Gateadresse	
Stavenga 6	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Willy Øystein Wedvik	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1213240191

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg har fått fullmakt på vegne min far som er eier av huset. Jeg har etter beste evne forsøkt å oppgi opplysninger til egenerklæringsskjema. Varmtvannsbereder er byttet en gang etter byggeår. Ingen kvittering funnet. Taket til hus og carport er fra byggeår. Kledning fra byggeår, bortsett fra da terrassen som var en del av huset mot baksiden av hagen, ble bygd inn på tidlig 2000 tallet og ble da en del av stua i 2 etg mot hagen. I den forbindelse ble noen vinduer flyttet og en balkong dør flyttet. Innvendig ble det lagt varmekabler og 30 x 60 fliser på gulv. Innvendig ble det lagt panel tilsvarende fra byggeår. Gulv er støpt i carport etter bygge år. Ingen kvittering funnet. Kjøkken vasken ble flyttet en gang etter 2000 tallet mot baderomsvegg pga rør i yttervegg frøs. Disse ble blendet da vask kjøkken ble flyttet. Hagebod i hagen er fra etter 2000 tallet. Satt opp av fagfolk med innlagt strøm. Ingen kvittering funnet. Byttet alle vinduer i 1 etg etter 2000 en gang. Ingen kvitteringer funnet. Pipehatt ble montert etter 2000 finner ikke kvittering. Takvindu i trapp. Her opplyser min mor at kun glasset ble byttet en gang på 2000 tallet. Utvendig har huset blitt beiset opp igjen om årene av min far, sist tror jeg er over 8-10 år siden forsiktig antatt. 2012 Ny utebelysning og stikk i ute bod i enden av carport. Kvittering. 2012 Montert vindstrebånd på carport. Kvittering. 2016 Terrasse foran huset mot veien ble bygget. Noen kvitteringer. 2016 Forsterking av mur bak carport og drenert. Noen kvitteringer funnet. 2016 Planert og pukket utvidet parkering på baksiden av huset, ved siden av og bak carport. Ingen kvittering funnet mulig jobb ble gjort sammen med carport forsterking av mur. 2016 Nytt bad 2 Etg, GK Rør Hamar. Rommet ble bygd opp på nytt. Noen kvitteringer funnet. Alt levert fra GK rør bortsett fra IKEA baderomsinnredningen med speil. 2016 Ny varmepumpe. Kvittering. 2017 Vannlekkasje fra kjøkken ned til soverom 2 etg. Fikset og utbedret av forsikringsselskapet. 2020 Ny plattning på baksiden av huset mot hage. Noen kvitteringer funnet. 2023 Satt inn ny vedovn i 1. Etg. Kjøpt av OBS og montert via OBS. Kvittering ikke funnet, men antar den er kjøpt på OBS medlemskortet til min far eller mor. 2024 Lett overflate oppussing av bad i 1 Etg. Rørlegger var Hamar Rørleggeren ved Håkon Sæhlie mob 99210384 utstyr kjøpt på Megafis. Elektriker Per Dromsrud 90633536. Nye lamper fra Megafis ble montert av elektriker fra yttergang helt inn til bad. Maling av originalt gulvbelegg utført av meg, ufaglært maler. Dør på badet snudd mot gang, dørstokk fjernet og i stedet ble belegget lagt ned og festet en overgangslist i børstet stål, utført av meg ufaglært tømmer. Ingen kvittering funnet men kan skaffes på forespørsel da det nylig ble utført. De kvitteringen som er funnet kan fåes av megler Fredrik Lien Aktiv eiendom, Hamar.

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gard Wedvik	305a25a357d79eea7126015 f98086ca3fd73d94d	11.10.2024 10:25:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240191

- 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>



# Nabolagsprofil

Stavenga 6 - Nabolaget Snarud - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lottenvegen Linje B22	4 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

## Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	24 min 1.8 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	21 min 1.5 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	7 min 3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	8 min 3.4 km
Wang Toppidrett Hamar	9 min

«Hyggelig, litt sentrumsnært samt landlig»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

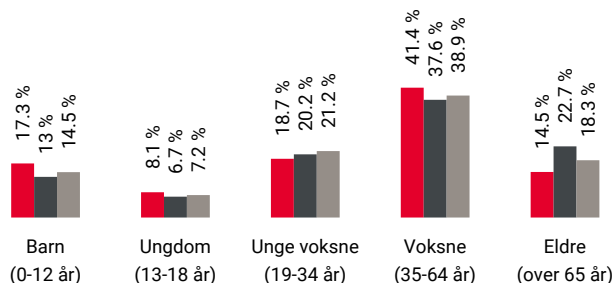
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snarud	1 066	448
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Norsvin barnehage (0-5 år) 28 barn	14 min 1 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	14 min 1 km
Spar Sannerud Post i butikk	14 min 1 km

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Gateparkering



Lett 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

 Helleveien ballplass 4 min   
Ballspill 0.3 km



 Vangbana kunstgressbane 6 min   
Fotball 0.4 km

 EVO Hamar 7 min 

 Fønix CC stadion 7 min 

## Boligmasse




 85% enebolig  
 15% annet

«Stille, rolig og trygt. Likevel nært til byens sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

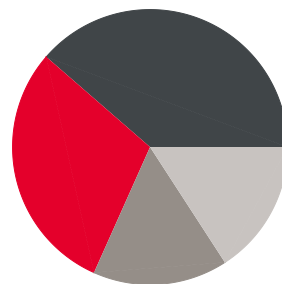






## Varer/Tjenester

 CC Mart'n 6 min 

 Apotek 1 Østbyen 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



 30% i barnehagealder  
 39% 6-12 år  
 16% 13-15 år  
 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



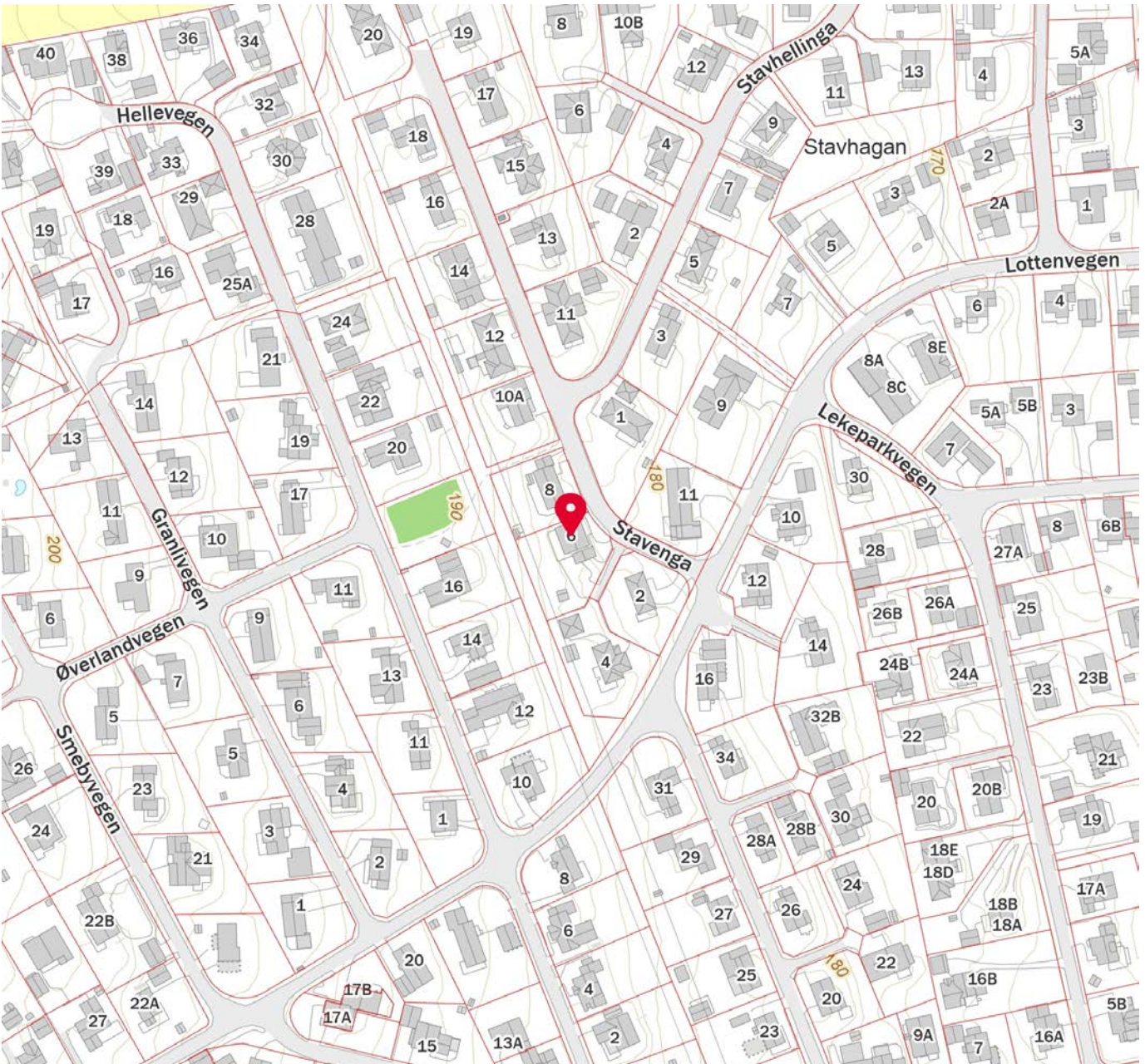
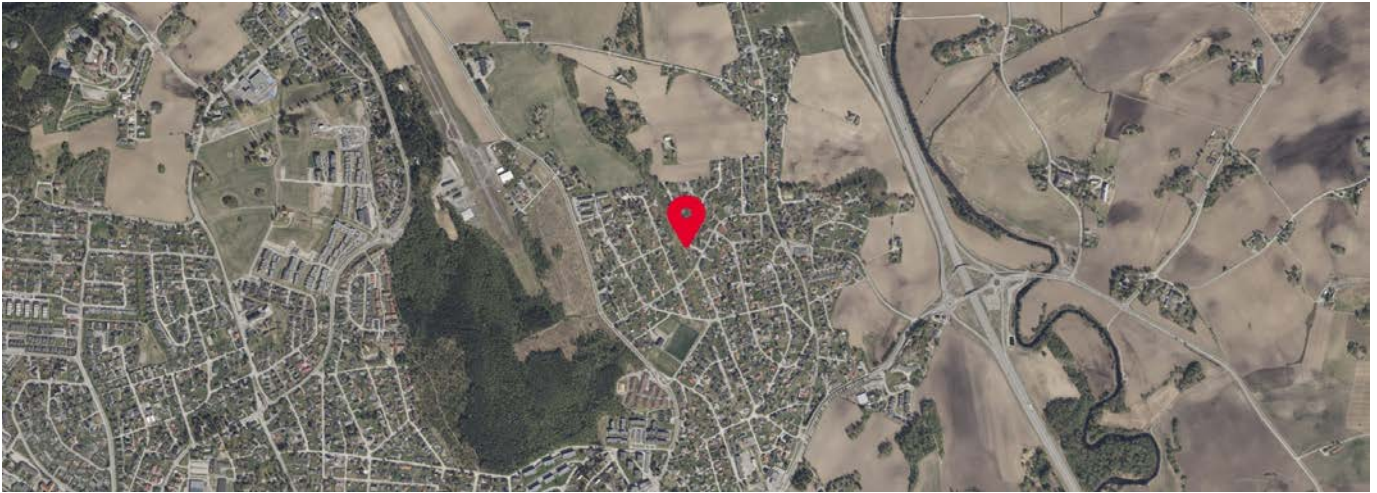
0% 46%


 Snarud  
 Hamar  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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”*

Retts 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](http://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)

**HELP**  
Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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: Stavenga 6  
2319 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889  
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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