

aktiv.



Halvdans gate 13, 2315 HAMAR

**HAMAR / VESTBYEN**



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



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

## Katrine Bakken Larsen

**Mobil** 404 84 799

**E-post** katrine.bakken.larsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

Strandgata 61  
2317 Hamar

# DITT NYE HJEM?

Velkommen til Halvdans gate 13!

Denne eneboligen ligger sentralt til rett i utkanten av Hamar sentrum. Boligen går over to plan i tillegg til kjeller. I 1. etasje er det godt med skaplass i entré og gang, videre er det tre soverom, flislagt bad og vaskerom. I 2. etasje er det en romslig stue med utgang til terrasse, TV-stue og kjøkken. I kjeller er det bodrom. Det er kort veg til det aller meste du trenger i hverdagen, som barnehager, skoler, sentrum med alt av fasiliteter samt Mjøsa med fine turområder.

- Eldre enebolig med tre soverom
- Flott mjøsutsikt og gode solforhold på terrasse
- Carport under terrasse
- Meget sentral beliggenhet
- Beliggende på etablert boligfelt

Vi ønsker velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

|                         |                                        |                     |            |
|-------------------------|----------------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Prisant.:</b>        | Kr 4 900 000,-                         | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1213240010 |
| <b>Omkostn.:</b>        | Kr 141 640,-                           |                     |            |
| <b>Total ink omk.:</b>  | Kr 5 041 640,-                         |                     |            |
| <b>Selger:</b>          | Karl Erik Solhaugs<br>dbo.             |                     |            |
| <b>Salgsobjekt:</b>     | Enebolig                               |                     |            |
| <b>Eierform:</b>        | Eiet                                   |                     |            |
| <b>Byggeår:</b>         | 1912                                   |                     |            |
| <b>BRA-i/BRA Total:</b> | 169 m <sup>2</sup> /183 m <sup>2</sup> |                     |            |
| <b>Tomtstr.:</b>        | 714.6 m <sup>2</sup>                   |                     |            |
| <b>Soverom:</b>         | 3                                      |                     |            |
| <b>Gnr./bnr.</b>        | Gnr. 1, bnr. 963                       |                     |            |

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 21 |
| Nabolagsprofil .....    | 35 |
| Tilstandsrapport .....  | 38 |
| Egenerklæring .....     | 67 |
| Budskjema .....         | 78 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 169 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 183 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Entré, gang, vaskerom, bad og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, stue, TV-stue og kjøkken.

Kjeller

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Trapperom/gang og 2 kjellerrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 kjeller.

Matbod i kjeller har ikke målverdig areal. Ca. areal: 6 m<sup>2</sup>

Uinnredet loft har ikke målverdig areal: Ca. areal: 63 m<sup>2</sup>

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 26 m<sup>2</sup>

Lagerrom under tilbygget del mot øst uten målverdig areal. Ca. areal: 4 m<sup>2</sup>

Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i gulv/etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.



### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 714 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen med diverse beplantning og gruset gårdsplass.

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

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i ett etablert og sentrumsnært område i Vestbyen i Hamar. Det er gangavstand til barnehager, skoler, butikk, friområder og det aller meste. Det er meget kort veg ned til Mjøsa med badestrender og rekreasjonsområde på Koigen. Koigen er et flott friområde med bl.a. sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det kjente stupetårnet. Videre går det tursti ut mot Domkirkeodden, Jernbanemuseet og til Jessnes.

Til sentrumskjernen i Hamar er det kun ca. 900 meter. Hamar er en by med en rekke kulturaktiviteter, samt flotte restauranter og spisesteder. Victoriahaven, Nagomi og Il Teatro er eksempler på hyggelige steder hvor god mat og drikke kan nytes. Det finnes også det flotte kulturhuset i sentrum med bibliotek, kino og en rekke musikkarrangement og forestillinger året igjennom. Fra Hamar togstasjon er det hyppige togavganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim, samt gode bussforbindelser til bl.a. Elverum og Gjøvik.

Det er ca. 700 meter til både Storhamar og Greveløkka barneskole. Til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole er det ca. 1,2 km. Nærmeste barnehage er Bambini Monterssori barnehage som det er ca. 300 meter til. Ved Greveløkka skole ligger Ankerskogen med svømmehall og friområde.

### **Byggemåte**

Takflatene er tekket med betongtakstein. Fullmektig opplyser: Ny takteking ble lagt i 1996. Utbygg mot øst med nyere takteking. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Snøfangere. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull -og/eller flis. Yttervegg kledd med liggende panel. Fullmektig opplyser: Yttervegg på utbygg mot øst er tilleggsisolert med 5 cm mineralull, pålagt asfaltplater og montert ny kledning. Utført de senere år. Tilbygget del med entré mot nord: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med nyere liggende panel. Innervegger antatt som isolerte bindingsverkvegger. Del med glassbyggerstein i vegg mellom gang/soverom.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over altan. Sperretakkonstruksjon. Understøttet med tresøyler. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Tilbygget del med entré mot nord: Pulttakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Varevinduer, 1+1 glass i kjeller. Vindu ved trapp til kjeller er tettet med plate. Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2015. Kjeller: Malt ytterdør. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt ifra 2015. 2.etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue. Understøttet med tresøyler, limtredragere og bjelker. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>. Impregnert platting ved inngang. Utvendig beiset tretrapp. Adkomst ifra delvis overbygget veranda til stue. Uvendig tretrapp med adkomst til delvis overbygget veranda. Utført med rekkverk på side. Større deler av utvendig trapp var snødekt vedbefaring.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS. 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:

- Innvendige overflater: Det er påvist store glipper i tregulv. Det er påvist fuktskjolder på gulv på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Åpning i mellom overganglist og laminatgulv. Se bilde. Det er påvist små hull i tregulv. Knirk i gulv i stue/spisestue i 2.etasje. Åpning rundt avløpsrør i kjeller er provisorisk tettet med plate. Se bilde. Noe gjenstående arbeider: Himling i kjeller. Se bilde. Noe oppsprekking på overflater i gang i 1. etasje. Det er påvist oppsprekking i himlingsplate over trapp

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Må påregne skjevheter i støpt gulv i kjeller. Etasjeskille over kjeller: Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang i 1. etasje. Etasjeskille over 1. etasje: Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i 2. etasje.

- Rom under terreng: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. 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. Påvist fuktopptrekk ved overgang gulv og vegger.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist fuktopptrekk i understøttelse til kjellertrapp. Det er målt rekkverkshøyde på ca. 0,88 meter og 0,83 meter rundt trappeåpning.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ventilasjon på bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Irr på kobberrør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg.

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

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslett/opsprukket trevirke/trepaneler. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist svertesopp/muggsopp og fuktkjolder i undertak på flere steder. Ved bruk av fuktmåler på befaringsdagen ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist fuktskjolder i sperre. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Synlige spiker i undertak. Vepsebol på loft.
- Utvendige dører: Gjenstående arbeider rundt ytterdør i kjeller.
- 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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Rust på sotluke i kjeller. Rennemerker etter sotvann under sotluke. Det er påvist riss i murpuss ved røykerørgjennomføring i kjeller. Pipe er kledd med tapet på en side i 2. etasje. Rennemerker etter sotvann under feieluke. Noe sotutslag i pipe på loft.
- Overflater vegger og himling på bad: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Det er påvist riss i flisfuger. Trapping i fliser. Tidligere vindusåpning er tettet, plassert i våtsonen. Stikkontakt er plassert i våtsonen.
- Overflater gulv på bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist andre avvik: Det er påvist ujevne fuger. Det er påvist sprekker i fliser. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er påvist fuksvelling i bunnplate under servant. Slark i hengsler til baderomsinnredning. Krakkeleringer og avskaling i servant.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist avskalinger utvendig murpuss. Noe gjenstående arbeider i kjeller: Åpning til ytterdør er ikke pusset igjen. Se bilde.

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

- Vinduer: Det er påvist knust vindusglass i kjeller.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Manglende rekkverk på trapp med adkomst ifra veranda til stue. Mangler håndløper på utvendig trapp med adkomst til veranda.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Rust på skruer i sluk. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Små hull i våtromsplater etter tidligere rørgjennomføring. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Våtromsbelegg er ikke tett, tidligere rørgjennomføring igjennom gulv er ikke tettet/fjernet. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet over skyllekar.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Enkelte sprekker i mur.

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 er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningsskyndig, før bud gis.



## Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig opprinnelig oppført i 1912 med tilbygg i flere omganger.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 169 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 183 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

ALH: 77 m<sup>2</sup>.

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>. Entré, gang/trapperom, tre soverom, bad og vaskerom.

2. etasje:

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>. Gang/trapperom, stue, spisestue, kjøkken og TV-stue.

Kjeller

BRA-i: 28 m<sup>2</sup>. Trapperom/gang og kjellerrom.

ALH: 14 m<sup>2</sup>

Uinnredet loft:

ALH: 63 m<sup>2</sup>

Boligens øvrige areal:

TBA: 27 m<sup>2</sup>. Terrasse.

ALH: 77 m<sup>2</sup>. Kjeller og uinnredet loft.

Tilleggsbygningers areal:

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

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

Arealbegreper:

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

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

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

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.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

I carport eller biloppstillingsplass på egen eiendom.

#### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, 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 2029.

Feiling ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk:

- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.
- Varme i gulv i gang.
- Luft-til-luft varmepumpe.

Vedfyring:

- Vedovn i stue.

Oljefylte ovner montert på vegg på soverom i 1. etasje.

#### **Energimerking**

Gul G

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 900 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 19.941,- i 2023. I disse inngikk bla. 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 11.470,-

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 1 117 240 per 2022.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 245 511 per 2022.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **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 1, bruksnummer 963 i Hamar kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 900213, tinglyst den 07.04.1919. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om gjerde og veg. Dokument er innhentet, men meglerforetaket har ikke klart å tyde innholdet.
- Dagboknr. 103477, tinglyst den 17.11.1953. Gjelder skjønn. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund. Ekspropriasjonssak angående avståelse av grunn til Hakabekkvegen.
- Dagboknr. 4194, tinglyst den 20.04.1993. Gjelder bestemmelse om veg. Naboeiendom mot øst med gnr./bnr. 1/5938 har tinglyst vegrett over salgsobjektet.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen

- Dagboknr. 15481, tinglyst den 26.11.1992. Gjelder bestemmelse om vannledning. Med flere bestemmelser. Vann, kloakk og overvannsledninger for eiendommen på salgsobjektet er lagt over naboeiendom med gnr./bnr. 1/5938. Eier av salgsobjektet skal ha mulighet til vedlikehold og reparasjoner som er nødvendig. Eventuelle istandsettelse etter utført reparasjonsarbeid skal utføres og bekostes av eier av salgsobjektet.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Der det er utstedt ferdigattest tilbygg på 12 m<sup>2</sup> i 2020. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrige bygningsdeler.

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 i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er noen avvik på fasaden. Da vinduer på loft mot vest og øst er fjernet, samt et vindu på soverom i 1. etasje mot øst.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H220 for gul støysone, H320 for flomfare, H330 for radon og H 410 for krav vedrørende infrastrukturer.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

#### **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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.



## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

122 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,00))

141 640,- (Omkostninger totalt)

5 041 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 141 640

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av arvingene (eventuelt fullmektig). Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1 % av salgssummen, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.990,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (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](mailto:fredrik.lien@aktiv.no)

Tlf: 472 54 889

Eiendomsmegler

Katrine Bakken Larsen

Eiendomsmegler/Fagansvarlig

[katrine.bakken.larsen@aktiv.no](mailto:katrine.bakken.larsen@aktiv.no)

Tlf: 404 84 799

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

### **Salgsoppgavedato**

08.03.2024



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

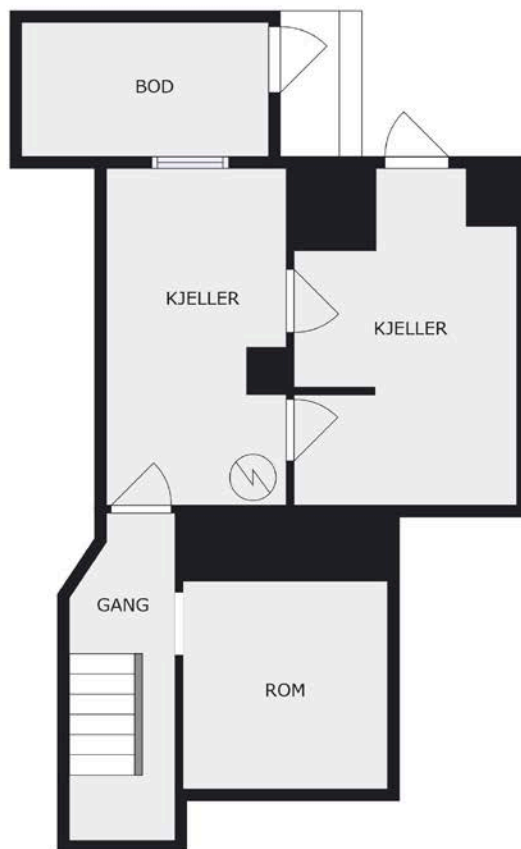
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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.



Velkommen til Halvdans gate 13!



Boligen ligger sentralt til i Hamar med kort veg til sentrumskjernen, Mjøsa og andre fasiliteter.





Hyggelig delvis overbygd inngangsparti.



Fra inngangspartiet tar du deg inn i entréen, hvor det er montert rikelig med garderobeskap.

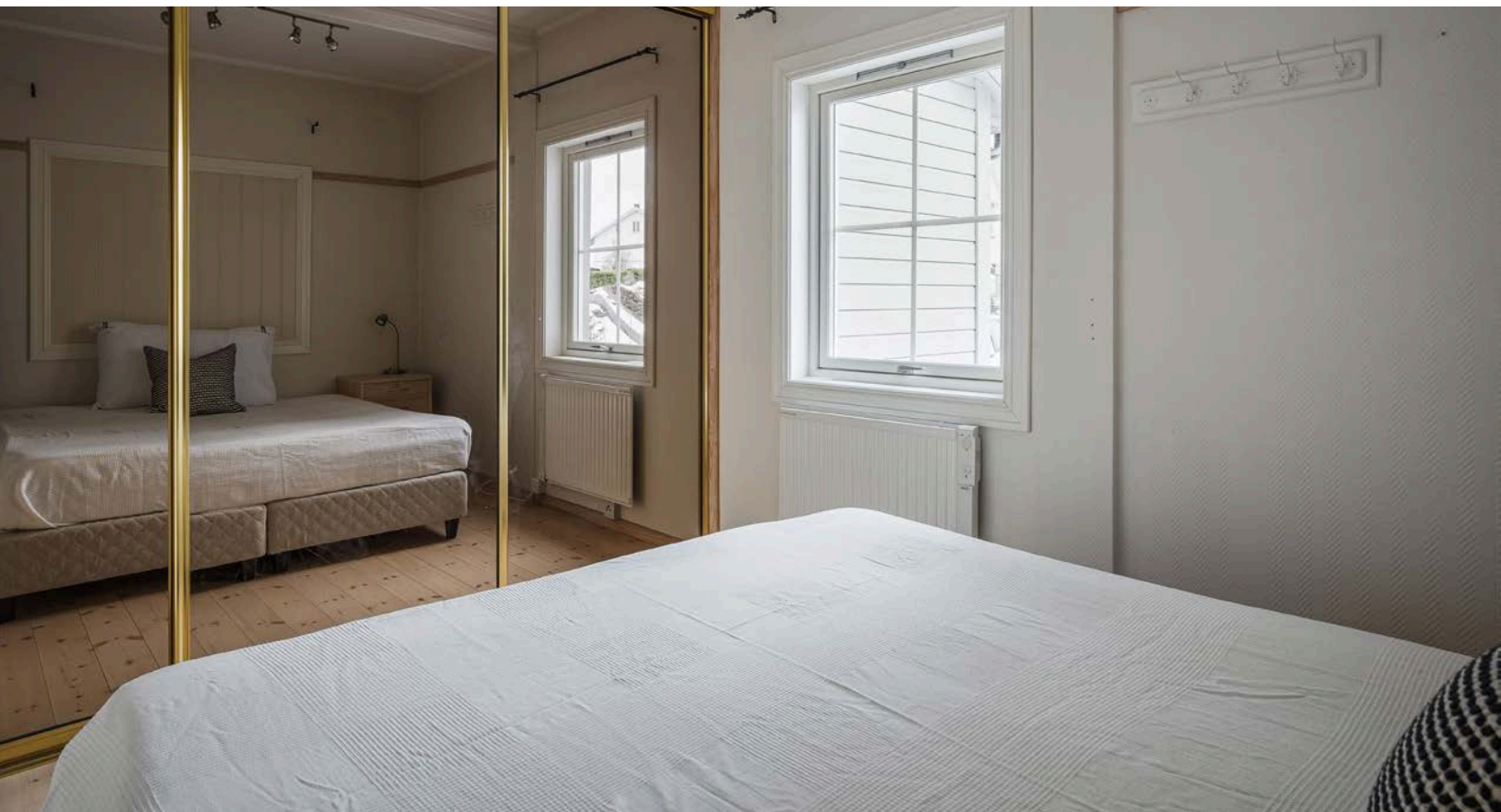


Videre inn i trapperom og gang som leder til boligens bad, vaskerom og soverommene.





Det er tre soverom i boligen, alle beliggende i 1. etasje. Rommer har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er montert en romslig skyvedørsgarderober med speilfronter.





I gangen mellom soverommene er det garderobeskap. Det er godt med oppbevaringsplass i etasjen.



Rommene har malte veggoverflater og tregulv. Det er oljefylte ovner på soverommene.

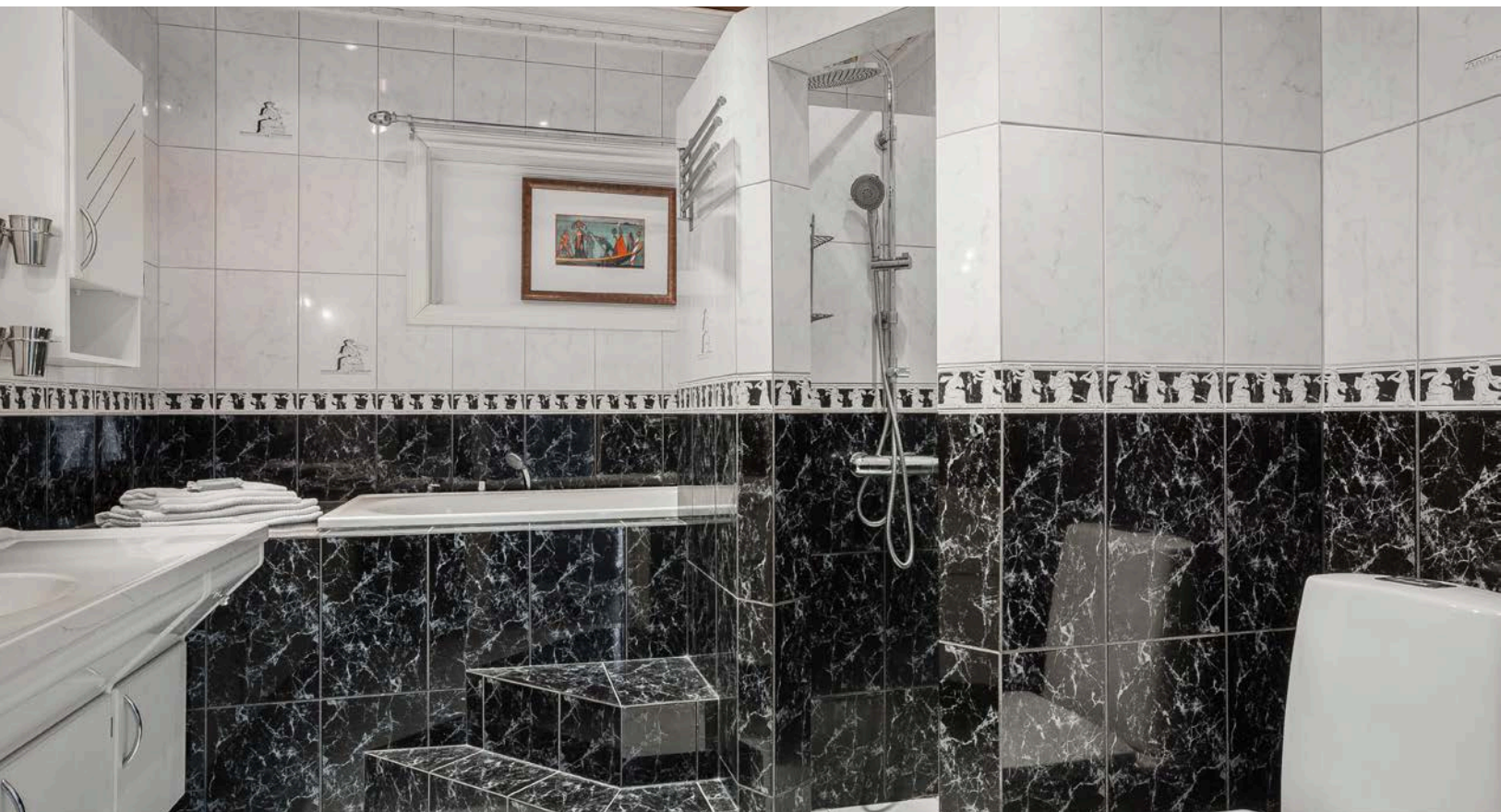


Alle soverommene har omtrent lik størrelse. Også her er det plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.





Flislagt bad fra 2000 med elektriske varmekabler i gulv.



Badet er innredet med dusjnisje med vegghengt dusjbatteri med regnfall, badekar, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med underskap med heldekkende servant og veggskap.





Trappegang til 2. etasje hvor det er plass til f.eks. et lite skrivebord om man skulle ha behov for det.

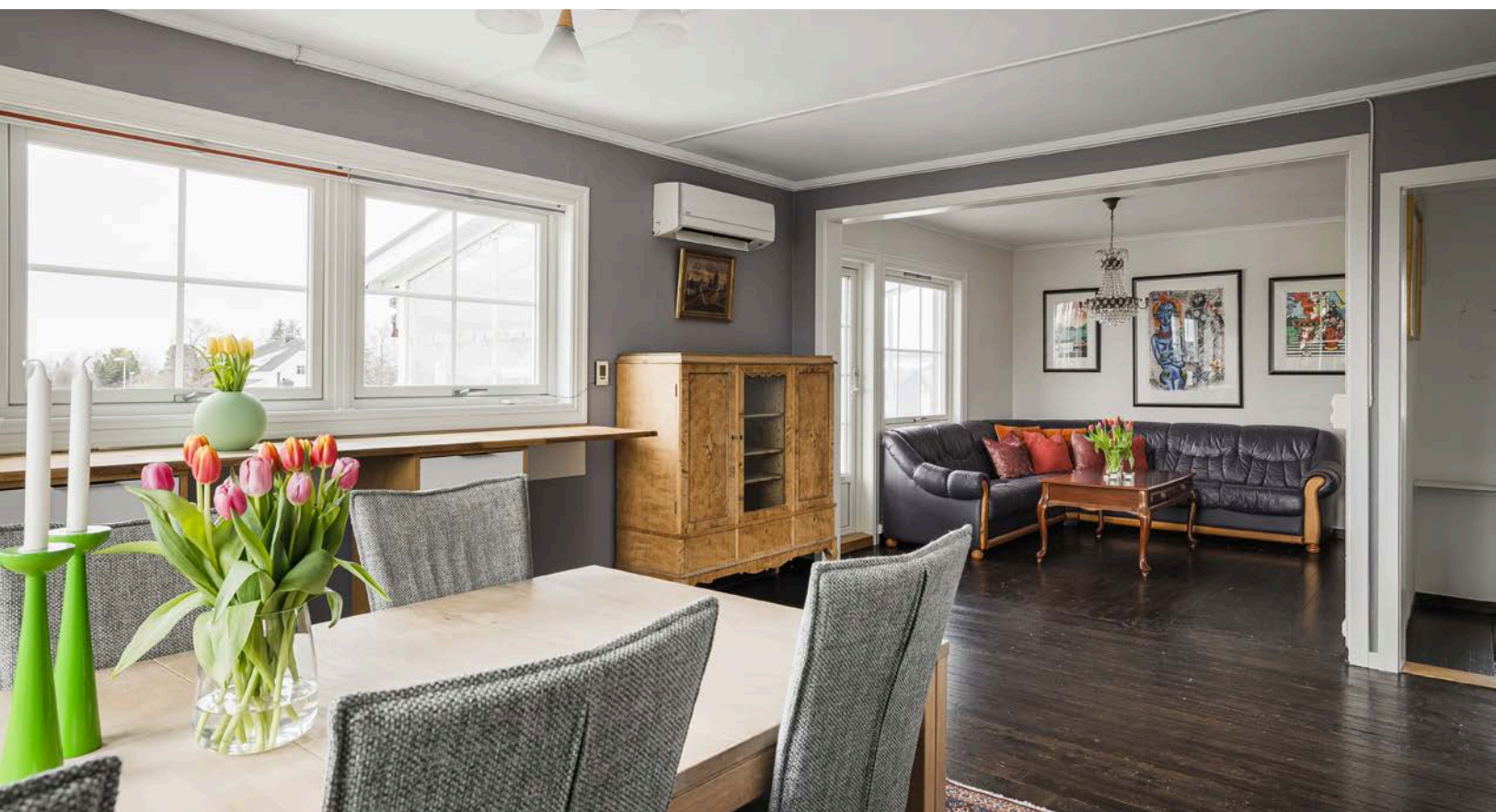


I 1. etasje er det et eldre separat vaskerom med belegg på gulvet og våtromsplater på vegg. Her er det utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn for varme.





Boligen har en stor stue som er delt inn i to soner. Her ved utgangen til terrassen hvor det er plass til en romslig sofagruppe.



Rommet egner seg godt for sosiale lag med god plass til mye folk.





Her kan man strekke ut langbord om man ønsker det. Det er montert både vedovn og varmepumpe for oppvarming.



Fra spisstuen er det adkomst til et eget rom som i dag er brukt som TV-stue. Dette rommet kan også brukes som f.eks. kontor eller soveorm.





Her er det plassbygd bokhylle og god plass til sittegruppe.



Alle rommene i etasjen utenom kjøkkenet har tregulv og lysmalte veggoverflater.



Kjøkkenet er separat, men med praktisk tilknytning til stua. Det er oppgradert i 2016 med nytt laminatgulv og MDF-plater på veggene.

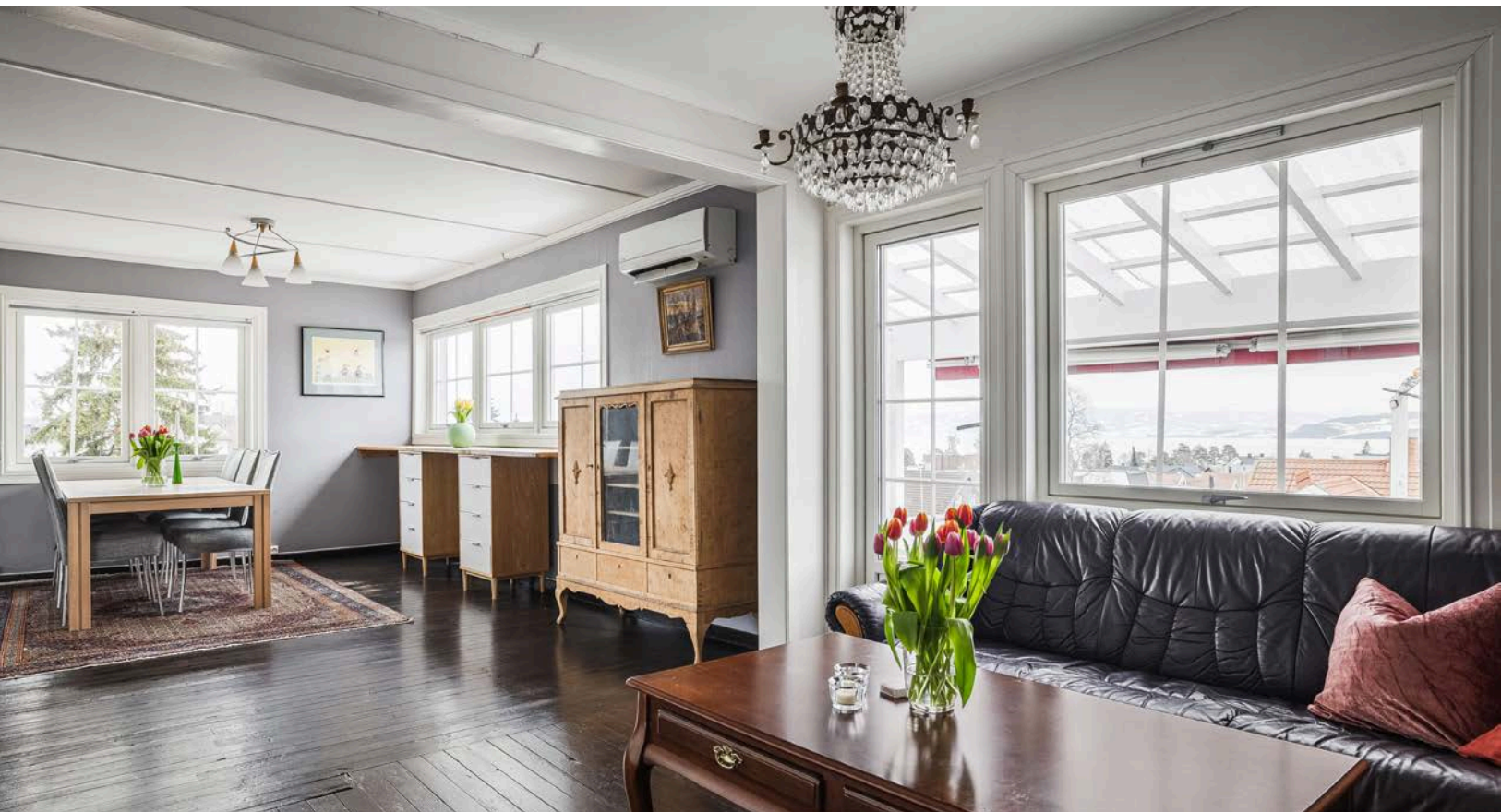


Innredningen er fra Norema og består av over- og underskap med grå, glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum med liten skyllekum i rustfritt stål.





Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap er integrert.



Stua har mange vinduer som gir godt med lysinnslipp. Det er utgang til delvis overbygd terrasse.





Terrassen er på ca. 27 kvm og har god plass til flere sittegrupper, grill og annet man ønsker seg. Det er et lite takoverbygg i tillegg til montert markise for le og solskjerming.



Terrassen er sør- vestvendt og har gode solforhold samt flott mjøsutsikt!





Herfra ser du langt utover Mjøsa over Hamar og mot Toten.



Terrassen danner en carport og har også en egen trapp fra bakkeplan og opp.



# Vedlegg

# Halvdans gate 13

Nabolaget Storhamar - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Hakabekkvegen øvre                      | 2 min     |
| Linje B27, 650, 673, 674, 675, 678, 692 | 0.1 km    |
| Hamar stasjon                           | 21 min    |
| Linje F6, RE10, RE11, R60               | 1.5 km    |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 2 min |

## Skoler

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Storhamar skole (1-7 kl.)    | 10 min |
| 307 elever, 23 klasser       | 0.7 km |
| Greveløkka skole (1-7 kl.)   | 10 min |
| 199 elever, 13 klasser       | 0.8 km |
| Rollsløkken skole (1-7 kl.)  | 27 min |
| 252 elever, 15 klasser       | 2 km   |
| Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) | 15 min |
| 358 elever, 27 klasser       | 1.1 km |
| Wang Hamar (8-10 kl.)        | 21 min |
| 87 elever, 6 klasser         | 1.5 km |
| Storhamar videregående skole | 17 min |
| 410 elever                   | 1.3 km |
| Hamar katedralskole          | 17 min |
| 1300 elever                  | 1.3 km |

«Flott nabolag med sentral beliggenhet. Korte gangavstander til de aller fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

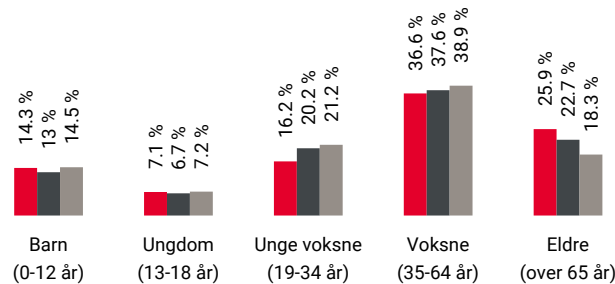
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Storhamar | 1 378     | 607           |
| Hamar     | 35 200    | 17 895        |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Bambini Montessoribhg. (0-5 år) | 4 min  |
| 85 barn                         | 0.3 km |
| Ankerløkken barnehage (0-5 år)  | 17 min |
| 30 barn                         | 1.3 km |
| Kronborg barnehage (1-5 år)     | 18 min |
| 49 barn                         | 1.3 km |

## Dagligvare

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Rema 1000 Bispehaugen | 7 min  |
| Coop Extra Maxi       | 11 min |

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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

⚽ Sangenparken ballbane 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Koigen Sandvolleyballanlegg 8 min 🚶  
Ballspill, sandvolleyball 0.6 km

🏊 Ankerskogen svømme-/treningssenter 12 min 🚶

🚴 Actic Hamar 19 min 🚶

## Boligmasse



■ 58% enebolig  
■ 9% rekkehus  
■ 9% blokk  
■ 25% annet

## Varer/Tjenester



Maxi Hamar Storsenter

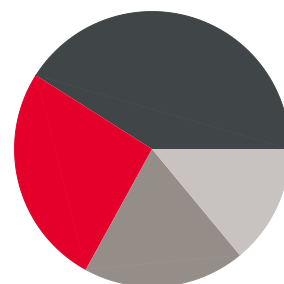
11 min 🚶



Boots apotek Hamar

11 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 41% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

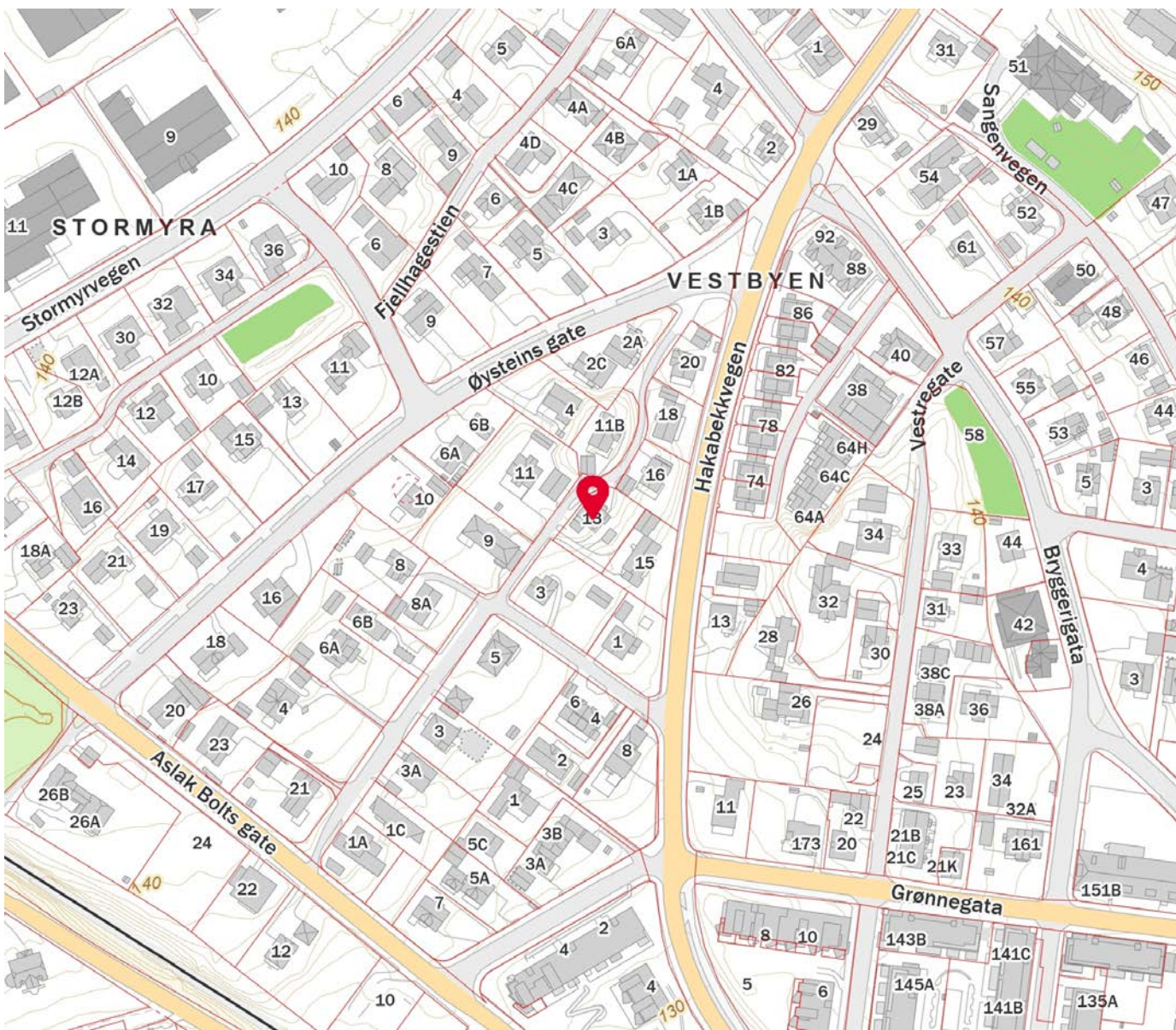
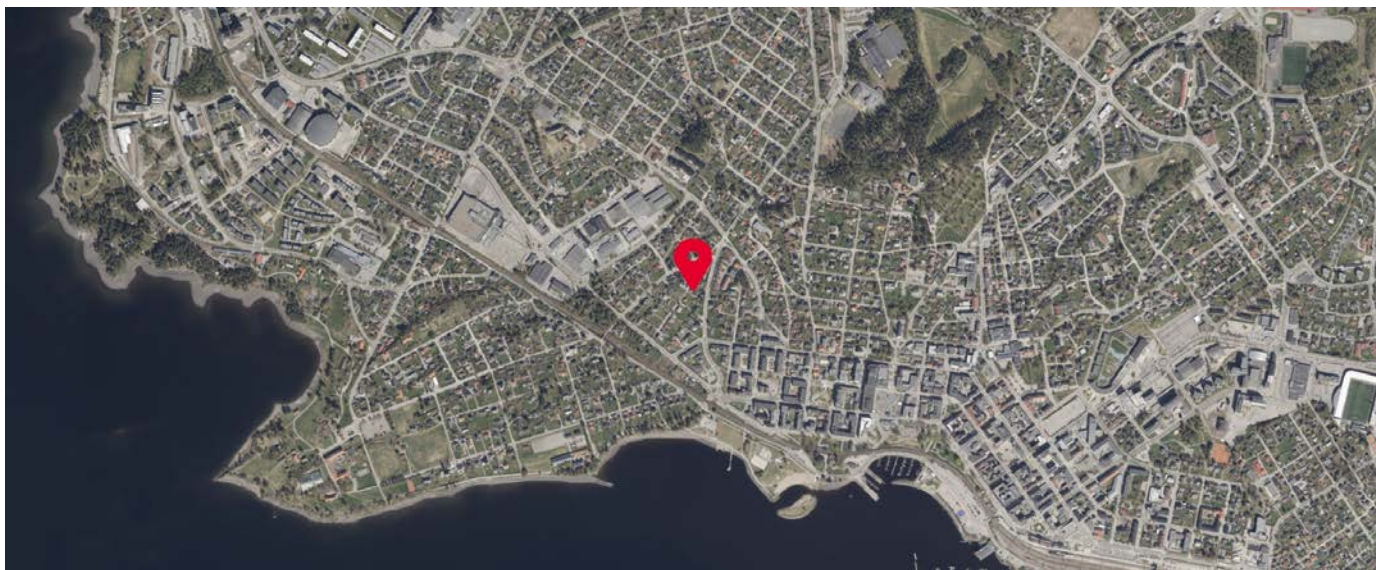
■ Storhamar  
■ Hamar  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

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





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



# Tilstandsrapport

📍 Halvdans gate 13, 2315 HAMAR

📖 HAMAR kommune

# gnr. 1, bnr. 963

Areal (BRA): Enebolig 169 m<sup>2</sup>, Frittliggende utebod 14 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.01.2024

Rapportdato: 06.02.2024

Oppdragsnr.: 14566-1556

Referansenummer: HA6483

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1912

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Fullmektig opplyser: Ny taktekkning ble lagt i 1996.  
Utbygg mot øst med nyere taktekkning.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Eldre del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull -og/eller flis.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Fullmektig opplyser: Yttervegg på utbygg mot øst er tilleggsisolert med 5 cm mineralull, pålagt asfaltplater og montert ny kledning. Utført de senere år.  
Tilbygget del med entré mot nord:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med nyere liggende panel.  
Innervegger antatt som isolerte bindingsverkvegger.  
Del med glassbyggerstein i vegg mellom gang/soverom.

Eldre del:  
Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Overbygget takkonstruksjon over altan.  
Sperretakkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.  
Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.  
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Tilbygget del med entré mot nord:  
Pulttakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Himling antatt isolert med mineralull.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Varevinduer, 1+1 glass i kjeller.  
Vindu ved trapp til kjeller er tettet med plate.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2015.

Kjeller:  
Malt ytterdør.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med glassfelt ifra 2015.  
2.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.  
Understøttet med tresøyler, limtretragere og bjelker.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 27 m²

Impregnert platting ved inngang.

Utvendig beiset tretrapp. Adkomst ifra delvis overbygget veranda til stue.  
Uvendig tretrapp med adkomst til delvis overbygget veranda. Utført med rekkverk på side.  
Større deler av utvendig trapp var snødekt ved befaring.

[Gå til side](#)

### INNENDIG

Gulvflater med fliser, laminatgulv og tregulv.  
Nyere laminatgulv i gang i 1.etasje og kjøkken i 2.etasje. Utført i 2015 og 2016. Utført av: firma.  
Overflater med malt panel, brystningspanel, malt murpuss, malte MDF-veggplater, malt strietapet, malt tapet og malte plater.  
Montert nyere MDF-veggplater på kjøkken i 2.etasje. Utført i 2016. Utført av: firma.  
Himlinger med malte plater, malt murpuss (tresonitt) og folierte takessplater.  
Enkelte himlinger med innfelt downlight.

Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis - og/eller mineralull.  
Etasjeskille over 1.etasje:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis - og/eller mineralull.  
Etasjeskille over 2.etasje:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis - og/eller mineralull.  
Synlig mineralull på loft.

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

Murt teglpipe. Sotluke i kjeller  
Feieluke på loft.  
Eldre vedovn i kjeller.  
Peisovn i stue i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



## Beskrivelse av eiendommen

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2023.

Anmerkning: Brannslukker må byttes og manglende røykvarslere.

Fullmektig opplyser: Anmerkninger er/blir utbedret.

Støpt gulv i kjeller.

Kjelleryttervegger av naturstein. Del med murt teglstein.

Himling med malte plater.

Del med utforet og kledd kjelleryttervegg i kjellerrom.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er ikke utført på grunn av åpning i mellom kjelleryttervegg og påforet vegg.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaringsmessig.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.

Malte laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje:

Eldre vaskerom

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med våtromsplater.

Himling med malte plater.

Vaskerom med sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Takventil, naturlig avtrekk.

Montert stråleovn.

Tidligere døråpning er kledd igjen med MDF-veggplater.

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

Bad i 1.etasje:

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2000. Utført av: ukjent.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Ca. 60 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Ikke synlig slukmansjett under klemring.

Sluk/avløp under innmurt badekar er ikke besiktiget.

Området under innmurt badekar er besiktiget ifra luke, begrenset besiktigelse muligheter.

Bad med servant, ettgrep blandebatteri, veggghent dusj, dusjnise, innmurt badekar og baderomsinnredning.

Elektrisk styrt vifte

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

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Norema innredning ifra 2016. Utført av: firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate i benkerygg, skuffer, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koktopp, stekeovn, kjøøl og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Montert ny stoppekran i 2024. Utført av firma.

Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

Del med eldre røropplegg i kjeller. Ikke bruk.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.

Oljefylte ovner montert på vegg på soverom i 1.etasje.

Varmekabler i gulv på bad i 1.etasje.

Varme i gulv i gang.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter fra 2005.

Sentralstøvsuger.

Elskap med nyere automatsikringer, montert på vegg i gang/trapperom i 2.etasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Montert røykvarsler i 2.etasje.

Nyere brannslukningsapparat.

Fullmektig opplyser: Røykvarsler blir montert i kjeller og 1.etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med fyllmasser.

Eldre del:

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

Tilbygget del med entré mot nord:

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Overvannsrør for takrennenedløp.

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av naturstein. Del med murt teglstein.

Tilbygget del med entré:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Tilbygget del mot øst:

Fundamentert på støpte søyler.

Forstøtningsmur av sparesteinsbetong.

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

##### Enebolig

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| Kjeller        | 28                    | 0                      | 0                     | 28  |
| 1.etasje       | 75                    | 0                      | 0                     | 75  |
| 2.etasje       | 66                    | 0                      | 0                     | 66  |
| <b>Sum</b>     | <b>169</b>            | <b>0</b>               | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>169</b>            |                        |                       |     |

##### Frittliggende utebod

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| 1.etasje       | 0                     | 14                     | 0                     | 14  |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>14</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>14</b>             |                        |                       |     |

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

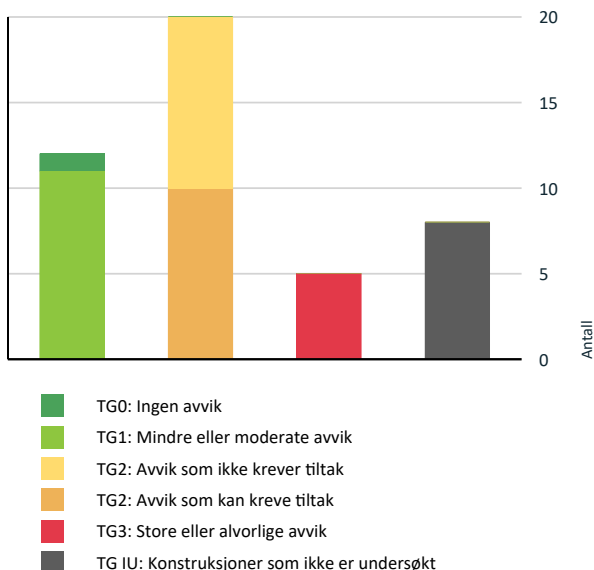
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

#### Frittliggende utebod

- Det foreligger ikke tegninger

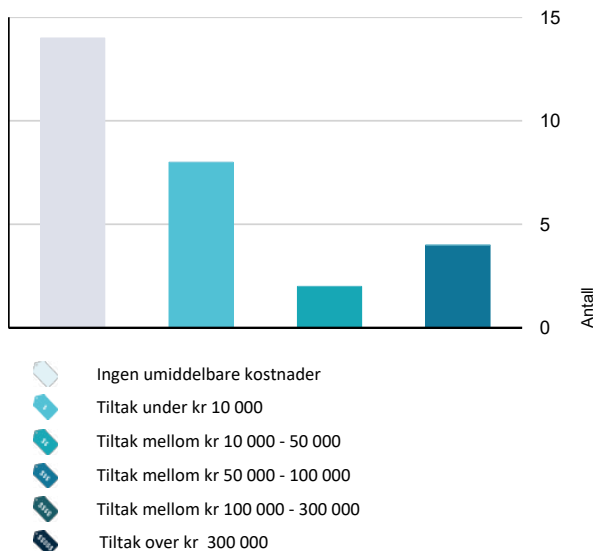
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Frittliggende utebod er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



## Sammendrag av boligens tilstand

|      |                                                        |                             |
|------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| !    | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Radon                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Pipe og ildsted                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tomteforhold > Drenering                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| TC 2 | AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK               |                             |
| !    | Innvendig > Overflater                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Overflater - 2                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Rom Under Terreng                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Innvendige trapper                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Vannledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg             | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1912

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                                |
|------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Tilbygg | Med entré mot nord. Bygget i 2015. Kilde: tegning/fullmektig.                  |
|      | Tilbygg | Med del av soverom i 1. etasje og TV-stue i 2. etasje. Ukjent byggeår.         |
|      | Tilbygg | Med carport og balkong mot sørvest. Bygget i 2004. Kilde: tegning/fullmektig.  |
| 2009 |         | Med takoverbygg over altan. Kilde: tegning/fullmektig. Utført av: egeninnsats. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Fullmektig opplyser: Ny taktekkning ble lagt i 1996.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.  
Utbygg mot øst med nyere taktekkning.

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Utvendig beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

### Veggkonstruksjon

### Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull -og/eller flis.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Fullmektig opplyser: Yttervegg på utbygg mot øst er tilleggsisolert med 5 cm mineralull, pålagt asfaltplater og montert ny kledning. Utført de senere år.

Tilbygget del med entré mot nord:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Innervegger antatt som isolerte bindingsverkvegger.

Del med glassbyggerstein i vegg mellom gang/soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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.

Utvendig panel har behov for vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Takkonstruksjon/Loft - 2

Tilbygget del med entré mot nord:

Pulttakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over altan.

Sperretakkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.

Takflatene er dekket med profilerte plater av plast.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er påvist svertesopp/muggsopp og fuktkjelder i undertak på flere steder. Ved bruk av fuktmåler på befaringsdagen ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist fuktskjelder i sperre. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige spiker i undertak.

Vepsebol på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av takteking/undertak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Vinduer

Varevinduer, 1+1 glass i kjeller.

Vindu ved trapp til kjeller er tettet med plate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knust vindusglass i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2015.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Kjeller:

Malt ytterdør.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt ifra 2015.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjenstående arbeider rundt ytterdør i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Impregneret platting ved inngang.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.  
Understøttet med tresøyler, limtretragere og bjelker.  
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp. Adkomst ifra delvis overbygget veranda til stue.

Utvendig tretrapp med adkomst til delvis overbygget veranda. Utført med rekkverk på side.

Større deler av utvendig trapp var snødekt ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp med adkomst ifra veranda til stue.

Mangler håndløper på utvendig trapp med adkomst til veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv og tregulv.

Nyere laminatgulv i gang i 1.etasje og kjøkken i 2.etasje. Utført i 2015 og 2016. Utført av: firma.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist store glipper i tregulv.

Det er påvist fuktskjolder på gulv på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Åpning i mellom overganglist og laminatgulv. Se bilde.

Det er påvist små hull i tregulv.

Knirk i gulv i stue/spisestue i 2.etasje.

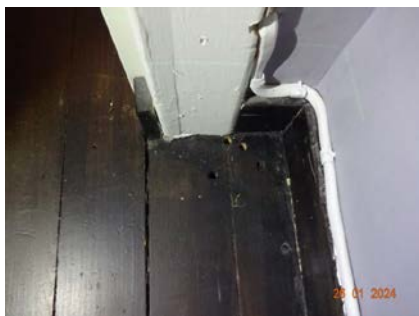
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



## TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, brystningspanel, malt murpuss, malte MDF-veggplater, malt strietapet, malt tapet og malte plater.

Montert nyere MDF-veggplater på kjøkken i 2.etasje. Utført i 2016.

Utført av: firma.

Himlinger med malte plater, malt murpuss (tresonitt) og folierte takessplater.

Enkelte himlinger med innfelt downlight.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Åpning rundt avløpsrør i kjeller er provisorisk tettet med plate. Se bilde.

Noe gjenstående arbeider: Himling i kjeller. Se bilde.

Noe oppsprekking på overflater i gang i 1.etasje.

Det er påvist oppsprekking i himlingsplate over trapperom/gang.

Oppsprekking i overgang taklist/himling i TV-stue.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskille over 1.etasje:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskille over 2.etasje:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.  
Synlig mineralull på loft.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Må påregne skjevheter i støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller:  
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang i 1.etasje.  
Etasjeskille over 1.etasje:  
Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

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

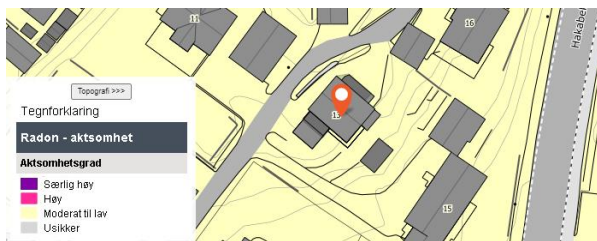
## Vurdering av avvik:

- 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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Sotluke i kjeller  
Feieluke på loft.  
Eldre vedovn i kjeller.  
Peisovn i stue i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2023.  
Anmerkning: Brannslukker må byttes og manglende røykvarslere.  
Fullmektig opplyser: Anmerkninger er/blir utbedret.

## Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke i kjeller.  
Rennemerker etter sotvann under sotluke.  
Det er påvist riss i murpuss ved røykerørgjennomføring i kjeller.  
Pipe er kledd med tapet på en side i 2.etasje.  
Rennemerker etter sotvann under feieluke.  
Noe sotutslag i pipe på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Rom Under Terreng

Støpt gulv i kjeller.  
Kjelleryttervegger av naturstein. Del med murt teglstein.  
Himling med malte plater.  
Del med utforet og kledd kjelleryttervegg i kjellerrom.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er ikke utført på grunn av åpning i mellom kjelleryttervegg og påforet vegg.  
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

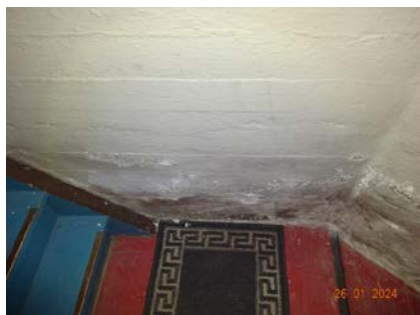
Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.  
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.  
Påvist fuktopptrekk ved overgang gulv og vegger.

### 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**



## 1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.  
Malt tretrapp til 2. etasje. Utført med malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist fuktopptrekk i understøttelse til kjellertrapp.  
Det er målt rekkverkshøyde på ca. 0,88 meter og 0,83 meter rundt trappeåpning.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Eldre vaskerom  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med malte plater.  
Vaskerom med sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Takventil, naturlig avtrekk.  
Montert stråleovn.  
Tidligere døråpning er kledd igjen med MDF-veggplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Rust på skruer i sluk.  
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Små hull i våtromsplater etter tidligere rørgjennomføring.  
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.  
Våtromsbelegg er ikke tett, tidligere rørgjennomføring igjennom gulv er ikke tettet/fjernet.  
Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet over skyllekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

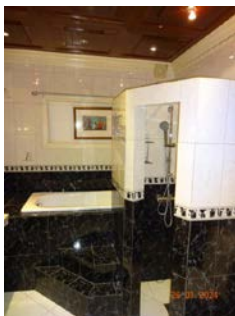


# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2000. Utført av: ukjent.  
Ingen dokumentasjon.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Det er påvist riss i flisfuger.

Trapping i fliser.

Tidligere vindusåpning er tettet, plassert i våtsonen.

Stikkontakt er plassert i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 60 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ujevne fuger.

Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Ikke synlig slukmansjett under klemring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat er satt under overflater gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Sluk/avløp under innmurt badekar er ikke besiktiget.

Området under innmurt badekar er ikke besiktiget ifra luke, begrenset besiktigelse muligheter.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Bad med servant, ettgreps blandebeholder, vegghengt dusj, dusjnisje, innmurt badekar og baderomsinnredning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuksvelling i bunnplate under servant.  
Slark i hengsler til baderomsinnredning.  
Krakkeleringer og avskaling i servant.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 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

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Norema innredning ifra 2016. Utført av: firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate i benkerygg, skuffer, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koktopp, stekeovn, kjøll og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Montert ny stoppekran i 2024. Utført av firma.

Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

Del med eldre røropplegg i kjeller. Ikke bruk.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Irr på kobberør.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- 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 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk luftet over tak.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**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.

Oljefylte ovner montert på vegg på soverom i 1.etasje.

Varmekabler i gulv på bad i 1.etasje.

Varme i gulv i gang.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter fra 2005.



## TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elskap med nyere automatsikringer, montert på vegg i gang/trapperom i 2.etasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Opplyst av fullmektig: Montert nye automatsikringer i 2005.**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Opplyst av fullmektig: Montert nye automatsikringer i 2005.**

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 at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

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

## Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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**



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

Montert røykvarsler i 2.etasje.  
Nyere brannslukningsapparat.  
Fullmektig opplyser: Røykvarsler blir montert i kjeller og 1.etasje.

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 fyllmasser.

### Drenering - 2

Tilbygget del med entré mot nord:  
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.  
Overvannsrør for takrennenedløp.



### Drenering

Eldre del:  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Grunnmur og fundamenter

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av naturstein. Del med murt teglstein.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist avskalinger utvendig murpuss.

Noe gjenstående arbeider i kjeller: Åpning til ytterdør er ikke pusset igjen. Se bilde.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del med entré:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter - 3

Tilbygget del mot øst:

Fundamentert på støpte søyler.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av sparesteinsbetong.

Deler av forstøtningsmur var snødekt.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte sprekker i mur.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Frittliggende utebod

**Anvendelse**

Lager.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Ukjent fundamentering.

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Takkonstruksjon av stokker.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Plassbygget ytterdør.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Nedre del av panel er ikke besiktiget på grunn av snø.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Kun deler av uthuset er besiktiget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Kjeller        | 28                            |                             |                            | 28  |                                 | 14                          |
| 1.etasje       | 75                            |                             |                            | 75  |                                 |                             |
| 2.etasje       | 66                            |                             |                            | 66  | 27                              |                             |
| Uinnredet loft |                               |                             |                            |     |                                 | 63                          |
| <b>SUM</b>     | <b>169</b>                    |                             |                            |     | <b>27</b>                       | <b>77</b>                   |
| <b>SUM BRA</b> | <b>169</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje         | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller        | Trapperom/gang, Kjellerrom, Kjellerrom 2                       |                             |                            |
| 1.etasje       | Entré , Gang , Vaskerom , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3 |                             |                            |
| 2.etasje       | Trapperom/gang, Stue/spisestue, TV-stue , Kjøkken              |                             |                            |
| Uinnredet loft |                                                                |                             |                            |

### 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 kjeller.

Matbod i kjeller har ikke målverdig areal. Ca. areal: 6 m<sup>2</sup>

Uinnredet loft har ikke målverdig areal: Ca. areal: 63 m<sup>2</sup>

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 26 m<sup>2</sup>

Lagerrom under tilbygget del mot øst uten målverdig areal. Ca. areal: 4 m<sup>2</sup>

Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i gulv/etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

### 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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Frittliggende utebod

### Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1. etasje |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |                             |
| SUM       |                               | 14                          |                            |     |                                 |                             |
| SUM BRA   | 14                            |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

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

### 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 tak høyde?

☐ 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 (m <sup>2</sup> ) | S-ROM (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Enebolig             | 144                     | 25                      |
| Frittliggende utebod | 0                       | 14                      |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede  | Rolle         |
|-----------|------------|---------------|
| 26.1.2024 | Erik Sørli | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3403 HAMAR | 1    | 963  |      | 0    | 714.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Halvdans gate 13

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Karl Erik Solhaug (Død)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestbyen i Hamar kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sørvest.

Kort vei til skole, barnehage og kjøpesenter.

Hamar sentrum ca. 800 meter

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.

Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

## Siste hjemmelsovergang

| År   | Type                  |
|------|-----------------------|
| 2020 | Opphør av samboerskap |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                                                        | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      | Ikke utfylt ved dødsbo.                                                          | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no                           | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                                                  | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no<br>Fremlagt ferdigattest på tilbygg. | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Målebrev                |      | Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no                                           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Skjøte                  |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no                                      | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HA6483>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                   |
| Aktiv EM Hamar                                                                                          |                   |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                   |
| 1213240010                                                                                              |                   |
| Selger 1 navn                                                                                           |                   |
| Håvard Solhaug                                                                                          |                   |
| Gateadresse                                                                                             |                   |
| Halvdans gate 13                                                                                        |                   |
| Poststed                                                                                                | Postnr            |
| HAMAR                                                                                                   | 2315              |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                   |
| Avdødes navn                                                                                            | Karl Erik Solhaug |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     | Karl Erik Solhaug |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |

Document reference: 1213240010

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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.

Document reference: 1213240010



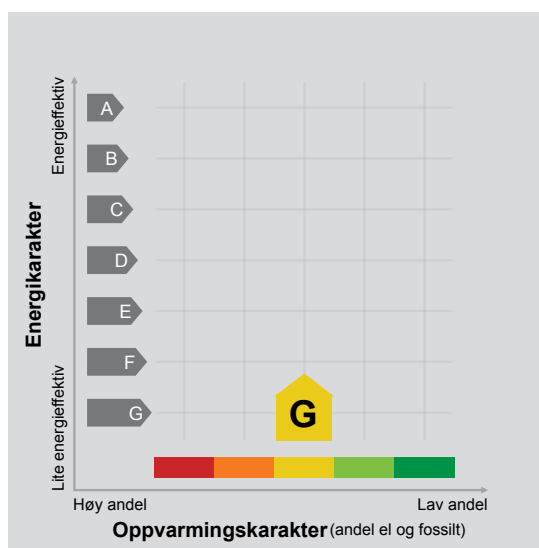
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Håvard Solhaug | 848b6c057b85f97cb4f316c<br>208e52de19eaa661c | 22.01.2024<br>14:06:17 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1213240010

- 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>

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Halvdans gate 13                     |
| Postnummer        | 2315                                 |
| Sted              | HAMAR                                |
| Kommunenavn       | Hamar                                |
| Gårdsnummer       | 1                                    |
| Bruksnummer       | 963                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 13784566                             |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 5c93f402-e1fb-42fa-90fe-b08b61856a44 |
| Dato              | 08.03.2024                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 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”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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)

  
Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Halvdans gate 13  
2315 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien**Oppdragsnummer:** 1213240010**Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

08.03.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre