



aktiv.

Veslefrikk 7, 2323 INGBERG

ØVRE VANG



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Meglernavn

Mobil 472 54 889
E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar
Strandgata 61, 2301 Hamar. Tlf. 62 55 58 20

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 241 640,-
Total ink omk.: Kr 9 141 640,-
Selger: Håkon Fosserud

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA/P-rom: 288 m²/224 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. 49/109
Oppdragsnr.: 1213230065

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere Veslefrikk 7, en flott eiendom i Øvre Vang med nydelig utsikt. Boligen er oppført i 2021 over to plan med en gjennomgående moderne, stilren og lekker standard. I hovedetasjen møtes du av en romslig hall, ett pent kjøkken, spisestue med utgang til terrasse, lun stue med flott utsikt, tre soverom, to lekre bad og separat vaskerom. Boligens 2. etasje er todelt, gang og to soverom i en del og TV-stue og bod i den andre. Vannbåren varme i hele 1.etasje sørger for jevn og god varme hele året! Denne eiendommen må oppleves!

- Solid tømmervilla fra 2021
- Fem romslige soverom og to stilfulle bad
- Sørvendt terrasse med utgang fra spisestuen
- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje
- Fantastisk utsikt

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

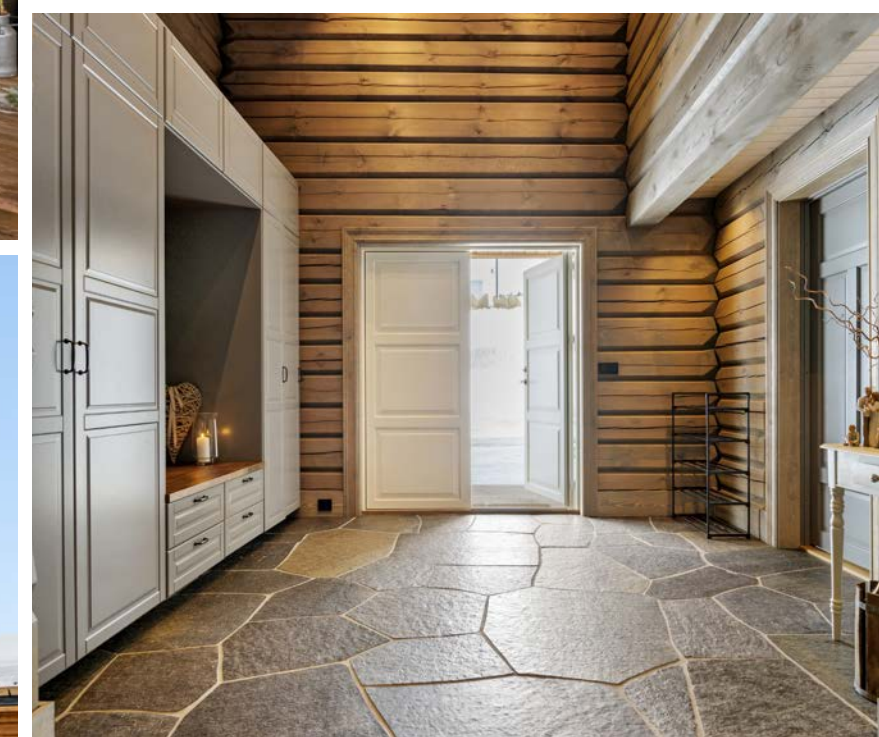
Plantegning20

Om eiendommen24

Boligsalgsrapport35

Egenerklæring58

Budskjema69



Eiendommen har innkjøring fra nedsiden og gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i dobbel garasje. Overbygget inngangsparti i tilknytning til terrasse hvor det er plass til utemøblement og med adkomst til en utvendig, isolert bod. Videre tar du deg inn til stor og åpen hall med god takhøyde og pent skifergulv med vannbåren gulvvarme. Godt med lagringsplass for yttertøy og sko i praktisk garderobeløsning.



Kjøkkenet og spisestuen ligger fint til i tilknytning til hverandre. Lekker innredning med rikelig av oppbevaringsplass i over-, under- og høyskap samt skuffer. Profilerte fronter i grå utførelse og enkelte skapfronter med glass. Mellom kjøkkenet og spisestuen har du en praktisk og fin kjøkkenøy. Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn, induksjonstopp på kjøkkenøya og kaffemaskin.



Fra spisestuen er det utgang til stor og sørvendt terrasse med nydelig utsikt og gode solforhold. Det er plass til flere sittegrupper, grill og beplantning for å skape en hyggelig uteplass som kan benyttes hele året rundt.



Den gode takhøyden, de lune fargetonene og det fine lysinnslippet fra de store vindusflatene gjør stuen komplett som oppholdsrom for hele familien. Møbleringsmuligheter for flere sittegrupper som sofa og godstoler i ulike soner. Fint plassert i rommet har du stuens midtpunkt, peisen med fasadeskifer som sørger for god og lun varme på kalde dager i tillegg til vannbåren gulvvarme.





I 2. etasje over stuen har du et ypperlig stuerom for de minste. Her kan du enkelt innrede med sofagruppe og TV.



Boligen har fem soverom som ligger fint plassert i boligen, tre i hovedetasjen og to i 2. etasje. Hovedsoverommet ligger på innsiden av det ene badet og her er det innredningsmuligheter for dobbeltseng og nattbord.

Det er montert en praktisk garderobeløsning på den ene siden av rommet. De øvrige soverommene har plass for stor seng, nattbord og andre ønskelige soverommsmøbler.



Boligen har totalt to bad og et separat vaskerom som ligger praktisk plassert i hovedetasjen og med vannbåren gulvvarme på alle tre rommene. Lekkert, flislagt bad i tilknytning til hovedsoverommet med stilrene detaljer og materialvalg. Baderomsinnredning med to servanter i stein og med lagringsplass i underkant. For øvrig er rommet utstyrt med veggmontert toalett, badekar og dobbel dusj.



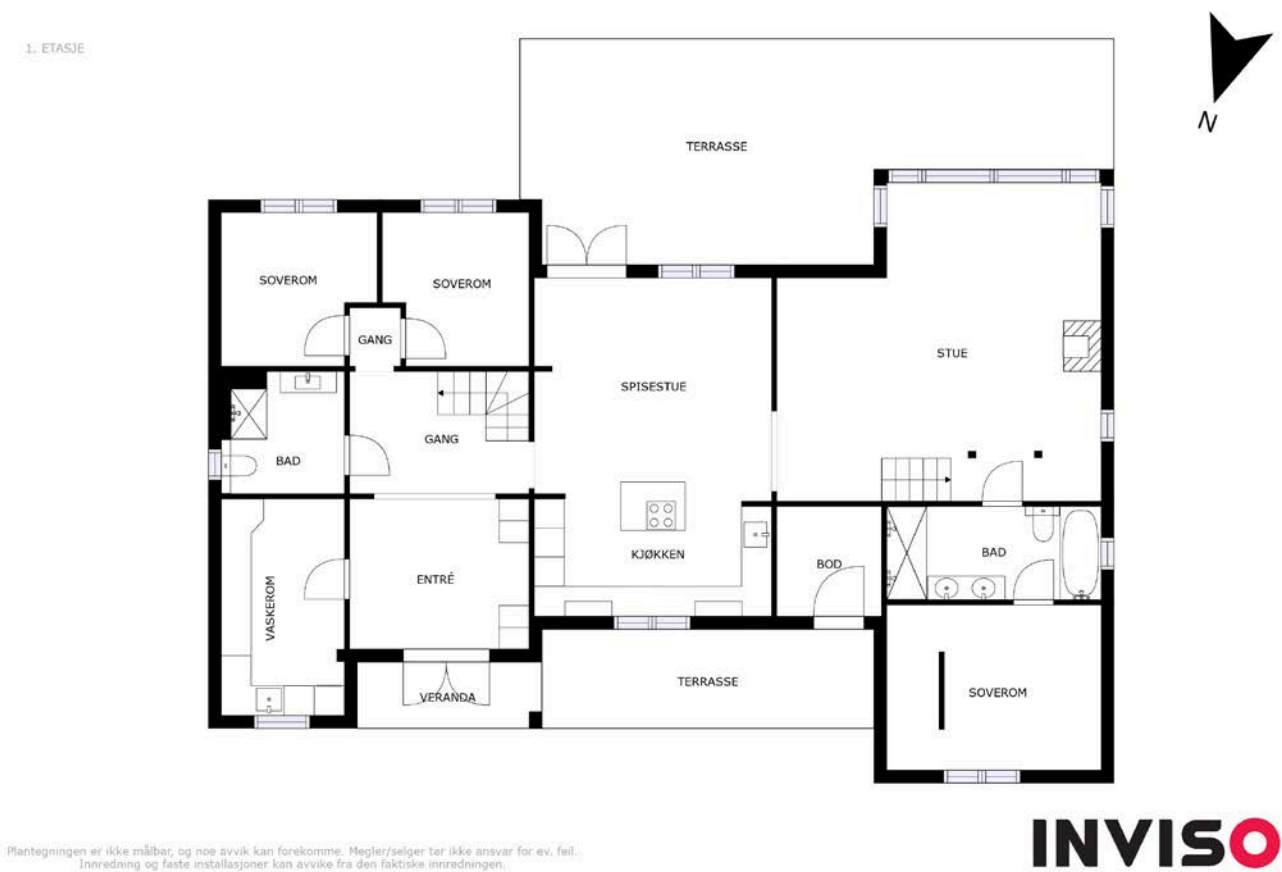
Badet som ligger i andre delen av boligen har flislagt gulv og dusjsone, øvrige veggflater med tømmer. Lys innredning med nedfelt servant og skuffer for oppbevaring i underkant. Veggmontert toalett og dusjhjørne.



Vaskerom med tømmervegger og pent, flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med innredning, nedfelt servant og med opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. I tillegg er vaskerommet utstyrt med kjølehjørne og fire garderobeskap som sørger for ytterligere lagringsplass.

Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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



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**

Viktig informasjon!

Om boligen

Areal

P-rom: 224 m²

BRA: 288 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 167 kvm

2. etasje: 50 kvm

2. etasje: 19 kvm

Primærrom

1. etasje: 161 kvm Hall, gang, spisestue, kjøkken,

stue, to bad, vaskerom og tre soverom.

2. etasje: 50 kvm Gang og to soverom.

2. etasje: 13 kvm TV-stue.

Sekundærrom

1. etasje: 6 kvm Teknisk rom.

2. etasje: 6 kvm Bod.

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 52 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1155.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gårds plass og hage.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på et nyetablert boligfelt i Øvre Vang med fin utsikt i idylliske omgivelser. Her er det kort vei til friluftsliv, merkede turstier og skiløyper om vinteren, samt flotte jakt- og fiskemuligheter der en har anledning for medlemsdeltakelse i en av Norges mest aktive jeger- og fiskerforeninger. Liker du å sykle så er det et utall av muligheter på underlag av alle slag. Vangsåsen er full av naturopplevelser og naturperler for familier med små barn og for deg som liker fysisk aktivitet.

Det er kort vei til Gåsbu som er porten til Hedmarksvidda hvor det på vinteren er et eldorado for skiløpere, både aktive og turgåere, og nydelig turterreng sommer og høst. Det er også kort vei til alpinanleggene i Lierberet og på Budor. Alt dette kombinert med kort vei til Nerby barnehage (5,7 km), Lunden skole (7,4 km), Ener ungdomsskole (11 km), dagligvare og post-i-butikk (6,8 km). Det er ca. 15 minutters kjøring til Hamar sentrum, Løten og Brumunddal.

Bygningssakkyndig

Lars Kvalvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Lars Kvalvik ved Obron Øst AS.

Enebolig oppført i 2021. På denne type bygg med plate på mark er det normalt at det ikke er etablert drenering. Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark). Laftede tømmervegger. Det tar en del år før nye tømmerbygg/vegger har krympet ferdig og seget sammen. Det er enkelte justeringsmuligheter i vegger og søyler for å etterjustere krymping. Saltak med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og tømmeråder. Lukket konstruksjon. Taktekkingen er av torv. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Noe ising fra takrennenedløp ved inngangsparti. Påse at gjennomføring i raftekaske er åpen og isfri.
- Overflater vegger og himling - Bad 2: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Sluk, membran og tettesjikt - Bad 2: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fliser uten på sokkel er høyere enn sokkel, ved lekkasje vil vann bli stående og trekke inn i vegg og ikke ledes til sluk.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
- Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Punkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært. NYBYGG - gjort i forbindelse med oppføring av huset. Arbeid utført av GK RØR og Murer Kjell Arne Olsen.

Punkt 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Ja, i forbindelse med oppføring av ny bolig.

Punkt 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. I forbindelse med oppføring av ny bolig. Arbeid utført av GK RØR.

Punkt 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. I forbindelse med oppføring av nybygg. Arbeid utført av ELEKTOR.

Punkt 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, i forbindelse med oppføring av ny bolig.

Punkt 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Easee EL-bil lader.

Punkt 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Ny bolig og ny garasje. Arbeid utført av LMK Bygg i forbindelse med oppføring av ny bolig og Øverbygg i forbindelse med ny garasje.

Punkt 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Boligen mangler ferdigattest grunnet garasje under oppføring pr. 20. mars 2023. Boligen har derfor midlertidig brukstillatelse pr. 20. mars 2023. Ferdigattest søkes og godkjennes før salg.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Hall, gang, spisestue, kjøkken, stue, to bad, vaskerom, tre soverom og teknisk rom.
2. etasje øst: Gang og to soverom.
2. etasje vest: TV-stue og bod.

Eiendommen består også av dobbelgarasje under oppføring.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse».

Innbo og løsøre
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. 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
Biloppstillingsplasser på egen gårds plass.

Dobbel garasje. Garasjen ferdigstilles i disse dager og vil bli ferdigstilt til overtagelse. Det vil bli lagt torvtak på garasjen.

Diverse
Feiing er antatt at skal gjennomføres i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er ikke utført tilsyn eller kontroll av det elektriske anlegget da bygget er oppført i 2021. 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 2041.

Energi
Oppvarming
- Peis i hovedstuen.
- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje som varmes opp med el-kolbe.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 29 800

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 29.800,- i 2022. I disse inngikk bl.a. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):
Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 1.400,-.
Forbruk vann: Kr 42,20 per kubikk.
Forbruk kloakk: Kr 48,93 per kubikk.
Renovasjon: Kr 3.784,- (middels beholder - 140 liter).
Feie- og tilsynsgebyr: Kr 810,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
Eiendomsskatt: Kr 18.809,-.

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.

Eiendomsskatt
Kr 18 809

Eiendomsskatt år
2023

Formuesverdi primær
Kr 1 876 242 per 2022

Formuesverdi sekundør
Kr 7 129 719 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.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 109 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 5271, tinglyst den 04.07.1990. Gjelder bestemmelser om transformatoriosk. Hre skal ha rett til å grave grøfter for legging av jordkabler fram til kiosken.
- Dagboknr. 29691, tinglyst den 13.01.2014. Gjelder rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon.
- Dagboknr. 29723, tinglyst den 20.01.2021. Gjelder rettigheter og plikter ved høyspenningskabelanlegg.
- Dagboknr. 77194, tinglyst den 20.01.2021. Gjelder dersom bebyggelse ikke er påbegynt innen 2 år fra overtakelse.

- Dagboknr. 77194, tinglyst den 20.01.2021. Gjelder

forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver (Hamar kommune), gjelder ved salg av ubebygd eiendom.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig i 2021. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Utomhusarbeider.
2. Oppbevaringsplass/bod. Det må dokumenteres at oppbevaringsplass/bod for sportsutstyr, sykler, barnevogn m.m jf. TEK17 paragraf 12-10, pkt. 2. er ivaretatt før det gis ferdigattest.
3. Gjerdeplikt. For denne eiendommen som er i tettbebygget strøk må det settes opp gjerde/hekk i eiendomsgrensen mot vei/friområde. For eiendommen som er:
 - langs kommunal veg – Gjerde inntil 1.0 meters høyde.
 - mot friområder – Det skal være et tydelig skille mellom privat eiendom og offentlige friområder i form av gjerde eller hekk. I bestemmelse 2.6 fremkommer følgende som må ivaretas: «Særskilt for område B3, B5, B7 B8. I formålgrensa mot ridesti er det plikt til å opprettholde gjerde eller tett hekk. Et eventuelt gjerde skal ha en høyde på mellom 1,0 og 1,2m.».
4. Samsvarserklæring fra Obron Øst as for uavhengig kontroll fuktsikring våtrom og lufttetthet. Det er ukjent hvorvidt disse manglende er utbedret/ferdigstilt. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse for dobbel garasje. Dobbelt garasje med torvtak under oppføring ferdigstilles til overtagelse.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Vangseterlia, fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er boliger og høyspenningsanlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune (2018-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen omfattes hensynssone H320_ gjeldende flomfare og H330_ gjeldende radon.**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 overtagelse.

Overtakelse
Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med

selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre

til megler.

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

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 900 000,- (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)
222 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 900 000,00))

241 640,- (Omkostninger totalt)

9 141 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 241 640

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 10.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt en provisjon på 0,8 % av salgssummen

ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per visning), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgavedato
31.03.2023

Ansvarlig megler
Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

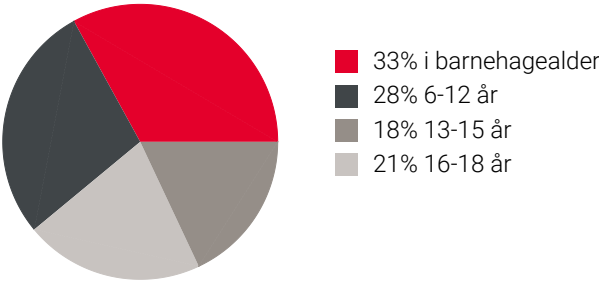
Offentlig transport

🚶 Vangseter	4 min 🚶
Linje 650, 651, 664	0.3 km
🚶 Hamar stasjon	18 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	14.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min 🚶

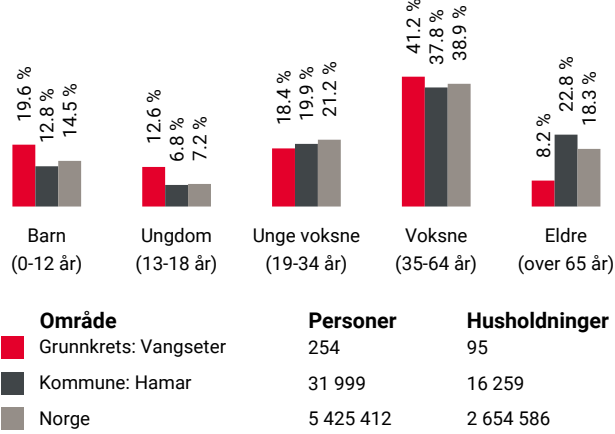
Skoler

Lunden skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
202 elever, 12 klasser	7.4 km
Ingeberg skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
180 elever, 13 klasser	8.2 km
Ridabu skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
281 elever, 17 klasser	10.5 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
325 elever, 18 klasser	10.7 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
342 elever, 21 klasser	11.6 km
Hamar katedralskole	18 min 🚶
1300 elever	13.6 km
Wang Toppidrett Hamar	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Sllemsrud barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
25 barn	7.1 km
Ingeberg barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
31 barn	7.6 km
Nerby (1-5 år)	9 min 🚶
49 barn	7.7 km

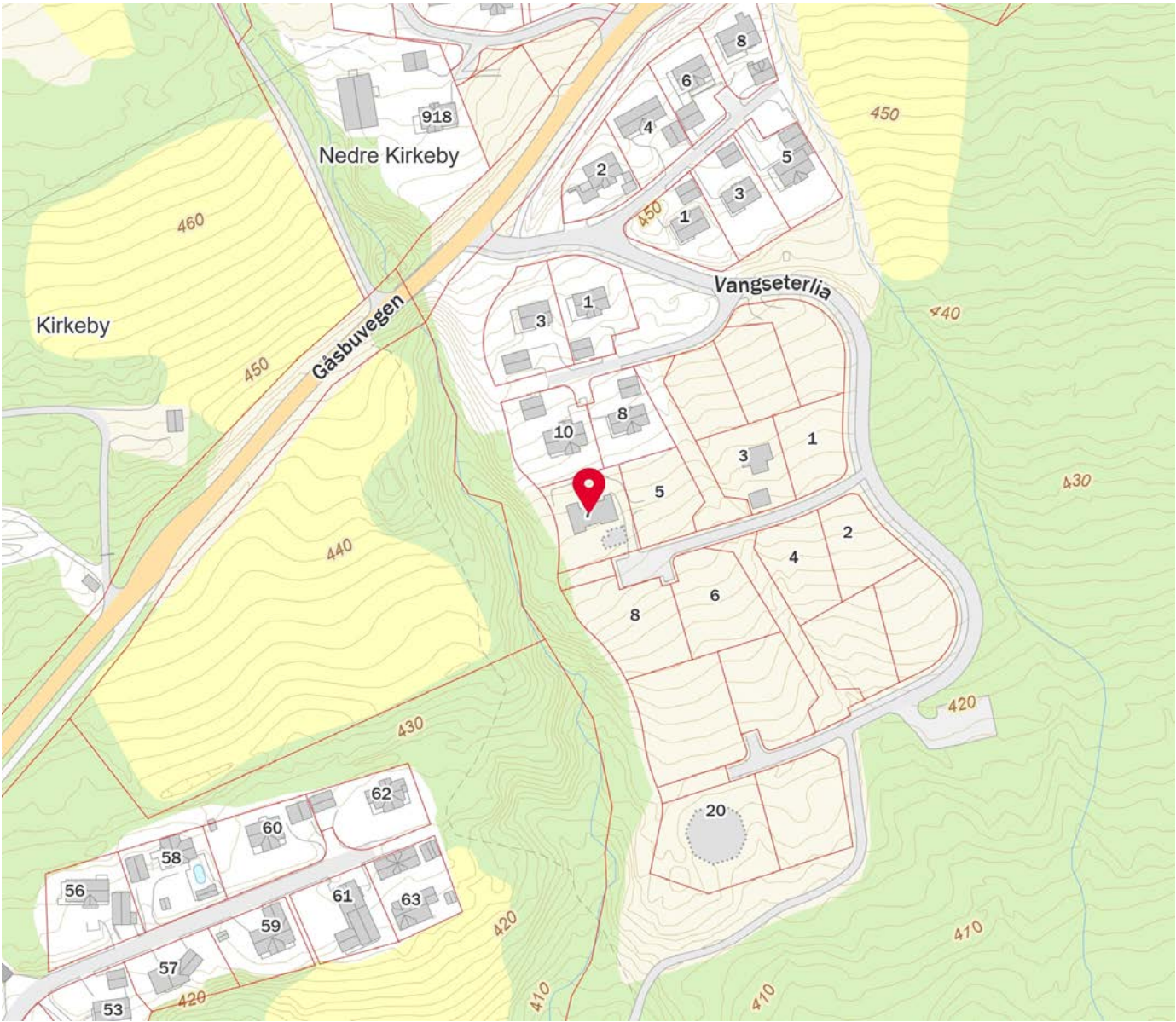
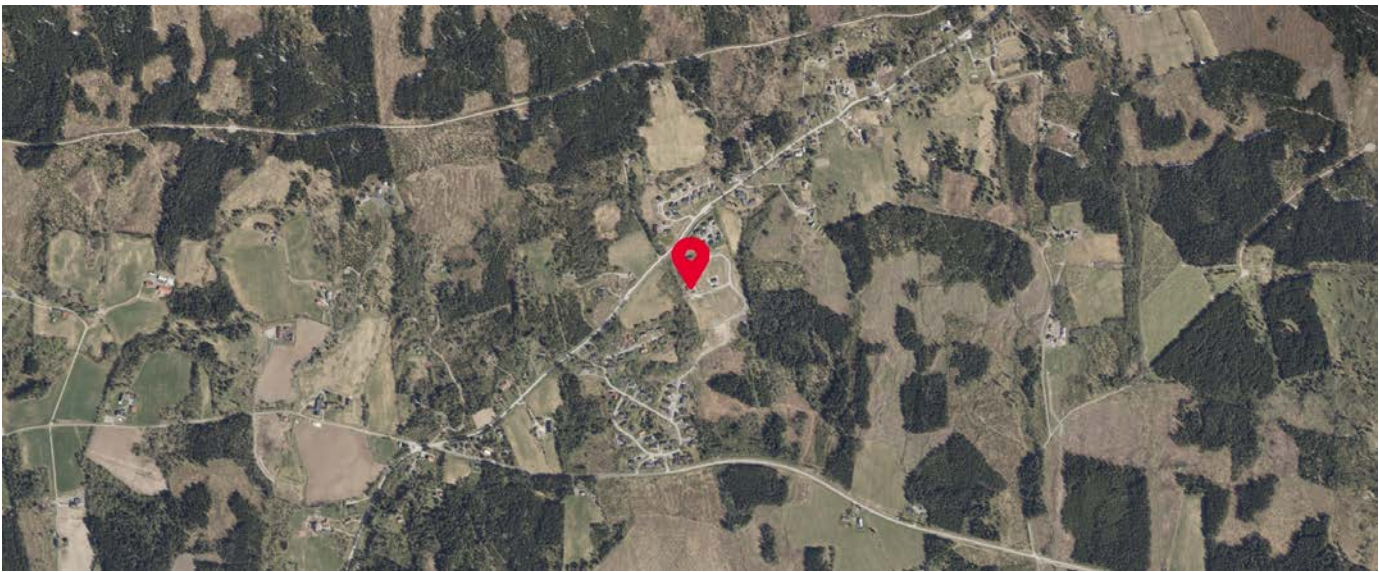
Dagligvare

Spar Vang	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.8 km
Rema 1000 Ridabu	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.6 km

Sport

⚽ Kirkebyenga minikunstgressbane	25 min 🚶
Fotball	1.9 km
⚽ Greftenmoen Ballplass	8 min 🚶
Ballspill	6.1 km
🏊 Fønix CC stadion	17 min 🚶
🏊 Espern treningssenter	18 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 2023



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 2023



Tilstandsrapport

Veslefrikk 7, 2323 INGEBERG
HAMAR kommune
gnr. 49, bnr. 109

Areal (BRA): Enebolig 236 m², Garasje 52 m²



Befaringsdato: 27.03.2023 Rapportdato: 30.03.2023 Oppdragsnr.: 21169-23414 Referansenummer: IO4003
Autorisert foretak: Obron Øst AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik



Gyldig rapport 30.03.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

OBRON ØST AS

Obron Øst AS
Takst- og kontrollforetak.
Datterselskap i Obron Gruppen.
Obron Øst AS sammen med sine samarbeidspartnere utarbeider takster i hele Innlandet.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst- byggebransjen.
Vi utfører alle typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Veslefrikk 7, 2323 INGEBERG
Gnr 49 - Bnr 109
3403 HAMAR

Obron Øst AS
Tunbekkevegen 11
2312 OTTESTAD



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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik
Uavhengig Takstingeniør
lars.kvalvik@obron.no
468 37 039

Medansvarlig

Jostein Engh

Jostein Engh
Uavhengig Takstingeniør
jostein.engh@obron.no
917 31 273



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 straktiltak 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Nyere laftet tømmer hus.
Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark.

Laftede tømmerbygg blir aldri helt rette og plane.
Det tar en del år før nye tømmerbygg/vegger har krympet ferdig og seget sammen.
Det er enkelte justeringsmuligheter i vegger og søyler for å etterjustere noe av krympingen.

Garasje under oppføring ved befaring.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	Gå til side		
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	167	161	6
2.etasje øst	50	50	0
2.etasje vest	19	13	6
Sum	236	224	12
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	52	0	52
Hems	0	0	0
Sum	52	0	52

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

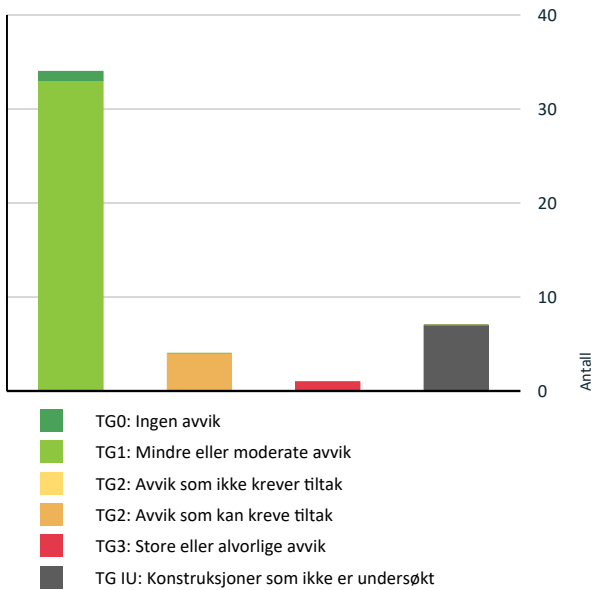
Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, eier opplyser boligen mangler bod og får ferdigattest når garasjen er ferdig bygget. Nå sjekkes ytterligere.
Tegningene er oversendt fra kommunen.

Garasje

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

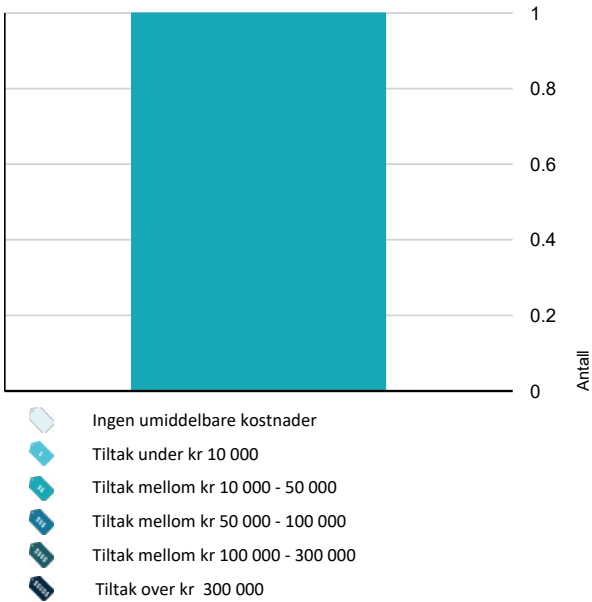
Sammendrag av boligens tilstand

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

Snø gjorde at hagen, yttertak, deler av utvendig grunnmur, og områder på og under terrasse ol. ikke ble besøkt, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring. På denne typen hus vil det alltid være planhetsavvik i etasjeskillere og yttervegger. Det er lagt inn justeringsmuligheter på søyler og yttervegger som man fysisk må justere pga tømmerkonstruksjonen. Forbehold om at garasjen blir bygget ferdig etter fremlagte planer og tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.
- 
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 
- Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- 
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- 
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)
- 
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)
- 
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2** [Gå til side](#)
- 
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- 
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- 
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Noe ising fra takrennenedløp ved inngangsparti. Påse at gjennomføring i raftekaske er åpen og isfri.
- 
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2** [Gå til side](#)
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- 
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2** [Gå til side](#)
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- 
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Fliser uten på sokkel er høyere enn sokkel, ved lekkasje vil vann bli stående og trekke inn i vegg og ikke ledes til sluk

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Nyere bygg, det er ikke utført større oppgraderinger eller vedlikehold ennå.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av torv. Taktekking ikke tilgjengelig da det er snø på taket. Sjekkes nærmere når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, takrenner ligger innvendig i raftekasse. Takrennenedløp i kjetting. Ikke tilgjengelig pga. snø, må sjekkes nærmere når taket er snøfritt.



Vurdering av avvik:

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

Noe ising fra takrennenedløp ved inngangsparti.
Påse at gjennomføring i raftekasse er åpen og isfri.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Laftede tømmervegger.
Det tar en del år før nye tømmerbygg/vegger har krympet ferdig og seget sammen.
Det er enkelte justeringsmuligheter i vegger og søyler for å etterjustere krymping.



Takkonstruksjon/Loft

Saltak med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og tømmerråder. Lukket konstruksjon.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør bør justeres.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved stue.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

INNENDIG

Overflater

Tømmervegger. Himlinger med panel og synlige tømmeråser. Gulv med skifer, fliser og parkett.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt gulv i 1.etg.
Etasjeskille av trebjelkelag i 2.etg.

Det vil alltid være skjevheter i en tømmerkonstruksjon.
Justeringsmuligheter i søyler, nærmere beskrevet under
"Veggkonstruksjon".

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipe
Peisinnatts.
Peis med fasadeskifer.



Innvendige trapper

TG 1

Tretrapper.
Håndløper ikke montert siden bygget ikke er ferdig seget.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
kontrollerklæringer.



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser i dusjonen, ellers tømmer. Taket har panel.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45mm målt fra topp slukrist til topp dørterskel. Oppbrett med membran ved dør.
Flatt gulv, lokalt fall i dusj.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Inspeksjonsluke over sisternen.



Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IIJ

Hulltaking ikke utført, ikke mulig å utføre her det er tømmervegger.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
kontrollerklæringer.



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er av tømmer. Taket har panel.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Oppbrett med membran på dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og kjølehyrne.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

På vaskerom der det ikke er dusjing eller mye vannsprut på vegger, da blir det ikke gjennomført hulltaking i konstruksjonen for fuktmålinger. heller ikke mulig her det er tømmervegger.

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Oppbrett med membran på dører.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, sluk under badekar og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk under badekar er ikke besiktiget.



Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking ikke utført siden det er et nyere bad, ca. et år.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og micro.



Avtrekk

TG 1

Det er avtrekk i induksjonstopp med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på teknisk rom. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran på teknisk rom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fliser uten på sokkel er høyere enn sokkel, ved lekkasje vil vann bli stående og trekke inn i vegg og ikke ledes til sluk

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Bygget varmes opp med vedfyring og vannbåren varme varmes opp med el-kolbe. Konferer med eier om anlegget.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvvarme varmes opp med el-kolbe.



Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-skap med automatsikringer.

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)?
Ja



Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning, krav i Tek 17, byggeforskrift fra 2017.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet. Snødekket ved befaring.

Drenering

TG 1

På denne type bygg med plate på mark er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark).

Forstøtningsmurer

TG IU

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold

TG IU

Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset. Snødekt tomt ved befaring. Påse at overvann ikke renner inn mot huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Under oppføring ved befaring.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er bygget inn i terreng.
Støpte vegger og gulv.
Saltak med tømmeråser.
Garasjen var ikke ferdig ved befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	167	161	6	Soverom 1, Bad , Vaskerom, Soverom 2, Gang, Hall , Spisestue , Kjøkken , Stue , Bad 2, Soverom 3	Teknisk rom
2.etasje øst	50	50	0	Soverom , Soverom 2, Gang	
2.etasje vest	19	13	6	TV-Stue	Bod
Sum	236	224	12		

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal. Del med skråtak og deler med takhøyder under 1,9 meter i 2.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, eier opplyser boligen mangler bod og får ferdigattest når garasjen er ferdig bygget. Nå sjekkes ytterligere. Tegningene er oversendt fra kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bygg

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etg.	52	0	52		Bod
Hems	0	0	0		
Sum	52	0	52		

Kommentar



Areal fra tegning.
Hems uten målbart areal pga lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Oppmålt bruksareal vil kunne variere noe ved ferdigstilling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygg under oppføring

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2023	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Håkon Fosserud	Rekvirent
	Jostein Engh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	49	109		0	1155.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Veslefrikk 7							
Hjemmelshaver Fosserud Håkon							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger på det nye boligfeltet i Vangseterlia i Vangsåsa på Ingeberg. Nyetablert boligfelt med eneboliger og leiligheter. Åpen solrik beliggenhet, kjempe utsikt over flatbygdene på deler av Hedmarken.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Reguleringsplan: Ja Kommuneplan: Ja.
Om tomten Tomten var dekket med snø ved befaring.
Tinglyste/andre forhold Garasjen er under oppføring ved befaring.

Siste hjemmelsovergang

År 2021

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	27.11.2020		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	21.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst		Tidligere forhåndstakster fra arkiv	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	21.03.2023	Eier ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.12.2021	Ferdigattest foreligger 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IQ4003>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213230065	

Selger 1 navn	
Håkon Fosserud	

Gateadresse	
Veslefrikk 7	

Poststed	Postnr
INGEBERG	2323

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	NYBYGG - gjort i forbindelse med oppføring av huset
Arbeid utført av	GK RØR og Murer Kjell Arne Olsen

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med oppføring av ny bolig

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med oppføring av ny bolig.

Arbeid utført av

GK RØR

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8

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

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med oppføring av nybygg

Arbeid utført av

ELEKTOR

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med oppføring av ny bolig

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee EL-bil lader

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Ny bolig og ny garasje

LMK Bygg i forbindelse med oppføring av ny bolig og Øverbygg i forbindelse med ny garasje

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Boligen mangler ferdigattest grunnet garasje under oppføring pr. 20. mars 2023. Boligen har derfor midlertidig brukstillatelse pr. 20. mars 2023. Ferdigattest søkes og godkjennes før salg.

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1213230065

Initialer selger: HF

3

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213230065

Initialer selger: HF

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Fosserud	58c0a981c0e4095359cfe2 9b3dc7f2c48607a7ba	21.03.2023 15:54:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213230065



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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 eignedom (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-antennar 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.

- 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>

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100
• 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.

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.	Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no	Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no
--	---	---	--



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Veslefrikk 7
2323 INGEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer: 1213230065

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 videreformidlet 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: 31.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre