

aktiv.



Pinnøgarden 6, 2323 INGEBERG

ØVRE VANG



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Omkostn.: Kr 143 740,-
Total ink omk.: Kr 5 843 740,-
Selger: Regine Bakken
Erik Johansen

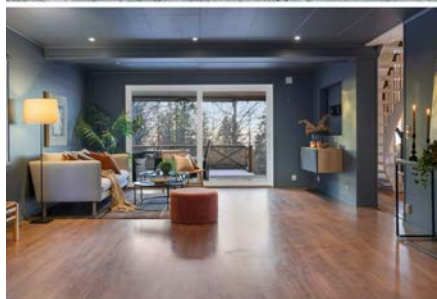
Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 162/299 kvm
Tomtstr.: 12 290.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1213240223

Ditt nye hjem?

Velkommen til Øvre Vang og Pinnøgarden 6!

Småbruket "Skogro" består av ca. 9,9 daa produktiv skog (høy bonitet) og et hyggelig tun på ca. 2,4 daa. Tunet er bebygd med en eldre enebolig fra 1920 som fremstår som godt ivaretatt, en dobbeltgarasje fra 1997, et innholdsrikt uthus, og en laftet lekestue. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med bla. 4 soverom og 2 bad i tillegg til ekstra toalettrom. Stort uthus med smørebod, utedo/vedskjul, garasje, hobbyrom, stue og lagerbod.

Eiendommen ligger i et landlig skog- og landbruksområde med noe bebyggelse i Øvre Vang i Hamar kommune. Solrik beliggenhet med terrasse og utearealer orientert mot syd og nydelig utsikt. Det er meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, og ca. 4km til Gåsbu med milevis av skiløyper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	54
Tilstandsrapport	57
Egenerklæringsskjema	88
Nabolagsprofil	93
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 137 m²

BRA totalt: 299 m²

TBA: 30 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 0 m²

Beskrivelse: Kjellerrom uten måleverdig areal (ca. areal: 5 m²).

1. etasje

BRA-i: 94 m²

Beskrivelse: Entré, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken, gang og bad/vaskerom.

26 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 68 m²

Beskrivelse: Gang, 4 soverom og bad.

TBA: 3 m²

Beskrivelse: Balkong.

Dobbeltgarasje

1. etasje

BRA-e: 48 m²

Beskrivelse: Garasje.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 89 m²

Beskrivelse: Smørebod, utedo/vedskjul, garasje, hobbyrom, stue og lagerbod.

2. etasje

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Uinnredet loft uten måleverdig areal (ca. areal: 15 m²).

Laftet lekestue

1. etasje

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Lekestue har ikke måleverdig areal (ca. areal: 4 m²).

TBA: 1 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje. Kjellerrom uten målverdig areal. 4 kott i 2. etasje uten målverdig areal (ca. 9m²).

Kjeller:

BRA (måleverdig areal): 0 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 5 m².

GUA (gulvareal): 5 m².

2. etasje:

BRA (måleverdig areal): 68 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 18 m².

GUA (gulvareal): 86 m².

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 12 290,4m². Tunet er opparbeidet med stor gårdsplass og pen hage med utsikt over Hamar og Mjøsa.

Iht. opplysninger fra digitalt gårdskart fra Nibio består eiendommen av ca. 9,9 daa produktiv skog (høy bonitet) og ca. 2,4 daa bebygd.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig skog- og landbruksområde med noe bebyggelse i Øvre Vang i Hamar kommune. Skjermet og solrik beliggenhet med terrasse og utearealer orientert mot syd. Kun ca. 200 meter til bussholdeplass med 6 ulike linjer.

Det er meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, og kun ca. 4 km til Gåsbu! På Gåsbu er det milevis med preparerte skiløyper på vinterstid, og på sommerstid er det fine turløyper i skog og mark.

For de minste er det ca. 4,8 km til Vang barnehage og ca. 6,2 km til Slemsrud barnehage. For de litt større er det ca. 6,5 km til Lunden barneskole og ca. 6,6 km til Ingeberg barneskole. Det er ca. 10 km til Ener ungdomsskole og ca. 10,5 km til Børstad ungdomsskole.

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar Vang med post-i-butikk og Kiwi Ingeberg med PostNord. Det er ca. 12 km til Hamar sentrum med godt utvalg av restauranter, butikker og øvrige servicefunksjoner.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1920.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del med kjellerrom under kjøkken del: Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft. Kryp kjeller: Byggegrøp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Overvannsrør for takrennedløp. Del med støpt plate på mark. På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Grunnmur av gråstein, sparesteinsbetong, lettklinkerblokker og murt teglstein. Del av stue er utgravd og fylt opp med løs leca, isolert og støpt gulv. Utført i 2020 av egeninnsats. Støping av gulv utført av firma. Tilbygget del mot nord: Antatt støpt plate på mark. Eier opplyser: Utført lokal utbedring av grunnmur under tilbygget. Gravd ut masser og fylt opp med pukk. Murt del med lettklinkerblokker. Utført i 2022.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Privat. Svartvann føres ut i en kum. Ukjent alder. Gråvann føres ut i en gråvannskum. Ukjent alder.

Takflatene er tekket med takpanner. Takteking antatt fra 1990 tallet. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Helbeslått pipetopp. Metalltakrenner og nedløp. Takstige. Større deler av beslag og takrenner er ikke besiktiget på grunn av snø.

Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft. Del med stående panel. Eier opplyser: Yttervegg på ett soverom i 2.etasje er påforet og tilleggisolert innvendig med 15 cm. Himling på soverom er tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2018 av egeninnsats. Yttervegg i stuedel i 1.etasje er påforet og tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2020 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon. Utbygget med takoppløft i takkonstruksjon. Loftsluke var skrudd igjen ved befaring. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle. Lukket og kledd takkonstruksjon. Tilbygget del: Antatt sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1991, 2000 og 2010. Koblet glassrammer, 1+1 glass. Varevindu, 1+1 glass. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. 1.etasje: Malt ytterdør. Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 2020. Montert av firma. Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1991. 2.etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue. Fundamentert på stolper ned på støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 19 m2 ved stue. Montert stråleovn. Impregnert platting ved inngang. Impregnert platting ved inngang til bad/vaskerom. Ikke besiktiget, snødekt ved befaring. Adkomst til utkraget balkong ifra 2.etasje. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Gulvflatene var snødekt ved befaring, ikke besiktiget. Areal på ca. 2m2. Tretrapp med adkomst til veranda.

Garasje - Byggeår: 1997.

Innvendig: Støpt gulv og støpt grunnmur. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Takkonstruksjonen er understøttet med søyler av rundtømmer. Plassbygget porter med motorstyring. Adkomst via tretrapp til loft. Ikke etablert gulv på loft.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Det er påvist sprekk i vindusglass. Panel er ført langt ned mot terreng, fare for uktopptrekk og forvittringer. Det er påvist avskaling i gulv.

Uthus - Ukjent byggeår.

Innvendig: Gulvflater med laminatgulv, gruset gulv, parkett og teppe. Del med støpt gulv i garasjerom. Sokkel av lettklinkerblokker. Del med trebjelkelag, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Overflater med OSB-plater, sponplater, malte plater, malt panel, panel og gipsplater. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Delvis uisolert. Himlinger med malte plater, malt panel og sponplater. Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk og sponfliser. Vindu med 2 lags isolerglass. Vindu med ettlags glass. Lys og strøm. Pipe av murt teglstein. Ikke tilkoblet ildsted.

Utvendig: Støpt grunnmur og del med murte lettklinkerblokker. Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Ståltakrenner og nedløp. Malte panelte ytterdør. Heltbeslått pipetopp.

Avvik: Større sprekker/avskalinger i grunnmur. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.

Laftet lekestue - Ukjent byggeår.

Innvendig: Gulvflater med parkett. Yttervegger av laftet tømmer. Åstak. Undertak med panel. Vindu med ettlags glass. Plassbygget ytterdør.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegger av laftet tømmer. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv. Plassbygget ytterdør. Platting ved inngang.

Avvik: Større skjevheter i gulv. Muselort på gulv. Fuktskjolder i himling. Enkelte fuktmerker ved lafteknutene. Mangler takrenner og nedløp. Skjevheter i yttervegger og takkonstruksjonen. Eldre laftet lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

Ukjent byggeår.

Gruset gulv. Oppført i bindingsverk. Yttervegg kledd med stående panel. Sperretakkonstruksjon. Undertak med presening. Understøttet med søyler av rundtømmer. Takflatene er tekket med eldre bølgeblikkplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Avvik: Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen. Skjevheter i takkonstruksjonen.

Øvrige bygg:

Eldre garasje ved innkjøring til tomten er i dårlig forfatning Ikke beskrevet eller oppmålt. På grunn av snø foran porter ble ikke garasjen besiktiget innvendig. To enkle bygg for tørking av ved, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.12.2024, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG) for eneboligen.

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

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist rim i undertak i gesims. Antatt på grunn av manglende lufting. Eier opplyser: Tidligere rim i undertak på loft. Ble påvist drypping av vann i himling på soverom.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.86 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Skjevhet i himling over soverom i 2.etasje. Eier opplyser: Tidligere rim i undertak på loft. Ble påvist drypping i himling på soverom.

- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- * Innvendig > Krypkjeller - 2: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- * Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- * Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Del med eldre takrenner. Påvist rust på rennekroker. Mangler del med forkantbeslag. Frostspreng i taknedløp.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Solslitt laftet tømmer. Det påvist enkelte sprekker i laftet tømmer. Del med manglende overflatebehandling ved terrassedør.
- * Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekke i vindusglass i gang. Påvist skade i vinduglass.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist musefelle i kjellerrom. Sprekk i flere fliser i entré/stue/kjøkken. Glipper i tregulv. Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje. Det er påvist fuktmerker på panel i kott. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert løs puss på muroverflater.
- * Tomteforhold > Terrenghold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 6,5 cm på soverom i 2.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på soverom i 2.etasje.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe i 2.etasje er kun synlig på tre sider.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom/bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad/vaskerom antatt fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Det er påvist sprekke i flere fliser. Bom og avskalinger i enkelte fliser. Ujevne flisfuger. Motfall på baderomsgulvet. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Mangler del med fliser. Ikke påvist membran i sluk.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er antatt bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Rust i sluk. Ujevne flisfuger. Ikke påvist membran i sluk. Det er påvist avskaling i flis. Listverk i våtsonen. Vindu i våtsonen. Ikke etablert lokalt fall rundt sluk. Utett propp til badekar.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjenner til setningsskade i grunnmur iht tilstandsrapporten for huset da vi kjøpte. Denne er ikke blitt større. I tillegg er det skjevt gulv på hovedsoverom i 2. etg. dette var slik da vi kjøpte og har ikke blitt verre.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var enkelte mus under vasken på kjøkkenet, men disse ble fanget med musefelle. Kun opplevd det på vinteren. Det er også funnet gammel musemøkk ifm oppussing.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: El-anlegg i stue er i sin helhet godkjent av faglært elektriker. El-anlegg på barnerom er gjort av faglært elektriker, men ikke godkjent.

Arbeid utført av: Netco AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Både stue og barnerom er pusset opp ved egeninnsats, med unntak av støping av gulv i stue og sette inn skyvedør i stue. Dette er det henholdsvis faglært murer og tømmer som har gjort.

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

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

Beskrivelse: Et pipeløp ble revet ifm oppussing av stue. Fjerning av pipeløp er meldt inn til kommunen med egenerklæringsskjema. Takteking er gjort i samråd med taktekker, men i praksis utført av boligeier.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjenner til tilstandsrapport fra da vi kjøpte og vil få gjennomført en nå før salg.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2018 kom det et varsel fra kommunen om at de innen 2 år ville gjennomføre kontroll av alle private kloakk/avløp. Det har så vidt meg bekjent enda ikke vært noen for å kontrollere. En slik kontroll kunne innebære at man fikk pålegg om å utbedre eksisterende anlegg.

Innhold

Småbruket "Skogro" er bebygd med en enebolig fra 1920, en dobbeltgarasje fra 1997, et eldre uthus, en laftet lekestue og en gapahuk.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, stue med utgang til terrasse, spisestue, kjøkken, badrom og kontor.

2. etasje: Gang, 4 soverom hvorav det ene med utgang til balkong, badrom og 4 kott (uten måleverdig areal).

Kjeller: Kjellerrom uten måleverdig areal (ca. areal: 5 m²).

Uthuset har et bruksareal på ca. 89m² og inneholder:

1. etasje: Smørebod, utedo/vedskjul, garasje, hobbyrom, stue og lagerbod.

Loft: Uinnredet loft uten måleverdig areal (ca. areal: 15m²).

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på ca. 48m², en laftet lekestue på ca. 4m² (ikke måleverdig areal), samt en gapahuk på ca. 12m² (ikke måleverdig areal).

Standard

Enebolig - Byggeår: 1920.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold. Tilbygget med gang mot syd, antatt bygget på 1950/60-tallet. Tilbygg mot nord, antatt bygget på 1990-tallet. Tatt bort delevegg til bod i 2. etasje, utvidet soverom, utført i 2018.

Garasje - Byggeår: 1997.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Uthus - Ukjent byggeår.

Bygget har gjennomgående lav standard. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Laftet lekestue - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Eldre laftet lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Gapahuk - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje, garasje i uthus eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 20.06.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 14.04.2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Brennplater av vermikulitt må byttes, gjelder Aduro 9. Sotluke må byttes. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn fra 2020 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré, badrom og stue i 1. etasje. Del med varmemefolie fra 2020 under stuedel. Varme i del med gulvfliser på kjøkken. Varmekabler i badromsgulv i 2. etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 700 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 17 025,20,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt slamgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Renovasjon: Kr. 3 841,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 932,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 502,-
- * Septiktank med wc: Kr. 2 900,-
- * Tilsyn og kontroll private anlegg: Kr. 700,-

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

Formuesverdi primær

Kr 917 542,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 670 168,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 7 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 16.02.1967, dagboknummer 781. Rettighetshaver: Gnr. 60, bnr. 36 i Hamar kommune. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg. Gnr. 60, bnr. 36 har rett til å vederlagsfritt benytte adkomstveg som felles adkomstveg, med rett til rundkjøring. Kjøperen av "Skogro" (gnr. 60, bnr. 7) har forkjøpsrett til eiendom "Lillebo" (gnr. 60, bnr. 36).

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Privat vann fra brønn på tomten. Trykktank og vannpumpe er montert i kjellerrom under kjøkkendel. Trykktank fra 2016. Montert kalkfilteranlegg i kjellerrom. Privat avløp. Svartvann føres ut i en kum. Gråvann føres ut i en gråvannskum.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre overstyrt reguleringsplan for "Vangseter 2" fra 1995. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (11 653m²), jord- og skogbruk (12 290m²), bevaringsområde (12 290m²), fritidsbebyggelse (66m²) og høyspenningsanlegg (62m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse (område LSB6). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for radon (H330_).

Kulturminner registrert på eiendommen:

Lokalitetsnr: 21220

Art: Dyrkingsspor

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 21221

Art: Dyrkingsspor

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 69981

Art: Gravfelt

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller

areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

143 740 (Omkostninger totalt)

158 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 843 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 858 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 861 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av

kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no / Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS

Strandgata 61, 2317 Hamar / Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

27.12.2024



Småbruket "Skogro" består av ca. 9,9 daa produktiv skog (høy bonitet) og et hyggelig tun på ca. 2,4 daa.



Tunet er bebygd med en eldre enebolig fra 1920 som fremstår som godt ivaretatt, en dobbeltgarasje fra 1997, et innholdsrikt uthus, en laftet lekestue og en gapahuk.



Solrik beliggenhet mot syd og nydelig utsikt over Hamar og Mjøsa.



Stor og solrik hage som er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Eldre enebolig fra 1920 som ble tilbygget på 1950/60-tallet og på 1990-tallet.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti med impregnert plattning.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys, hyggelig og praktisk entré med flislagt gulv med gulvvarme. God oppbevaringsplass i innebygd garderobeskap, samt ytterligere plass til sko og oppheng.



Fra entréen kommer du videre inn til stuen som er det naturlige oppholdsrommet, og er et stort og fint rom.



Fra entréen har du adgang til et praktisk toalettrom med lyse fliser på gulv.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen har god og moderne standard med pent enstavs gulv, overflater malt i en fin blåfarge og downligths i himlingen.



Ditt nye hjem?



Her bor du fint usjenert til med nydelig utsikt over Hamar og Mjøsa.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 19m². Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert varmelamper.



I hjørnet av stuen har du en moderne vedovn fra 2020 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Yttervegg i stuedel er påført og tilleggsisolert med 20 cm i 2020. Det ble også lagt varmemefolie i deler av stuen i 2020.



Spisestuen fungerer som et knutepunkt i boligen mellom stuen og kjøkkenet.



Store finer vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Det er også innfelte downlights i himlingen som setter stemning på kveldstid.



Spisestuen ligger i en fin og sosial åpen løsning med kjøkkenet.



Eldre kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



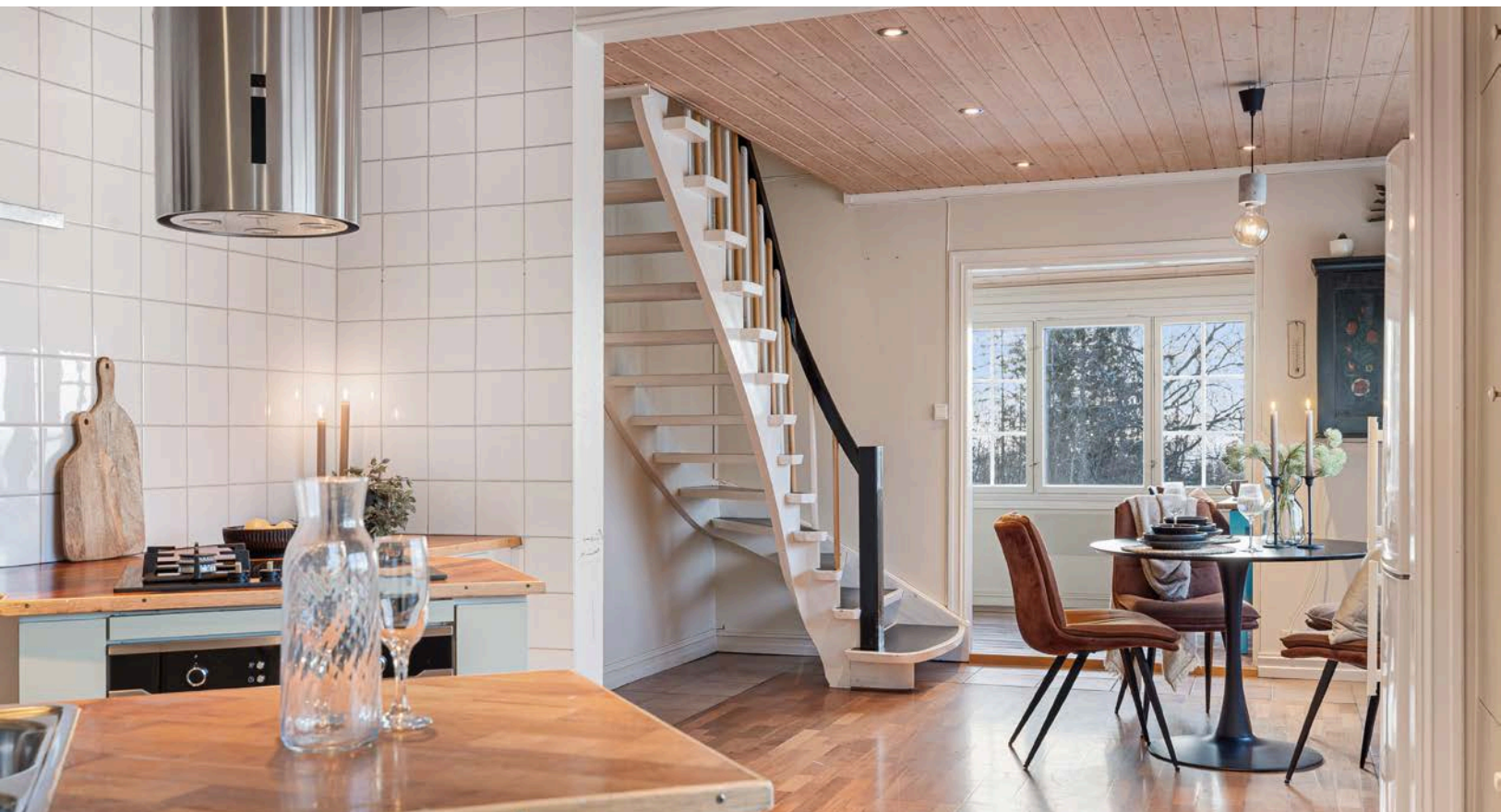
Innredningen har glatte fronter, helte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert gasstopp og stekeovn, samt takhengt kjøkkenventilator.



Kjøkkengulvet har kjellerluke ned til kjellerrom uten måleverdig areal (ca. areal: 5 m²). Trykketank fra 2016, vannpumpe og kalkfilteranlegg er montert i kjellerrom under kjøkkendel.



Kjøkkenet fremstår som velholdt og velfungerende.



Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet, samt i en fin delvis åpen løsning med kontoret.



Rom innredet som et hyggelig kontor.



Lyst og koselig kontor med tregulv og lysmalte overflater.



Kontoret har utgang til terrassen og kan også fungere som en hagestue om ønskelig.



Stort eldre bad/vaskerom med adkomst fra kjøkkenet. Det er fliser på gulv med gulvvarme, overflater med fliser kombinert med malt strietapet og elektrisk vifte.



Baderommet har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Deler av baderommet fungerer også som en bi-inngang med adkomst fra impregnerert plattning. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.





Boligen inneholder totalt 4 soverom som alle er plassert i 2. etasje.



Fra soverommet er det utgang til en østvendt luftbalkong på ca. 2m².



Stort og lyst hovedsoverom med lune tregulv og lysmalt panel på veggene. Soverommet har to kott med gode lagringsmuligheter.



På soverommet er det en fin nisje med plass til sittegruppe. Her kan du også innrede en kontorplass hvor du kan nyte flott utsikt!



På soverommet er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



De tre andre soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 2 har stor klassisk vindusflate med fint og landing utsyn.



Soverommet har malte tregulv og lysmalt panel på veggene.



Soverom 3 er et lyst og fint soverom som er pusset opp i nyere tid.



Soverommet har nyere enstavs gulv, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



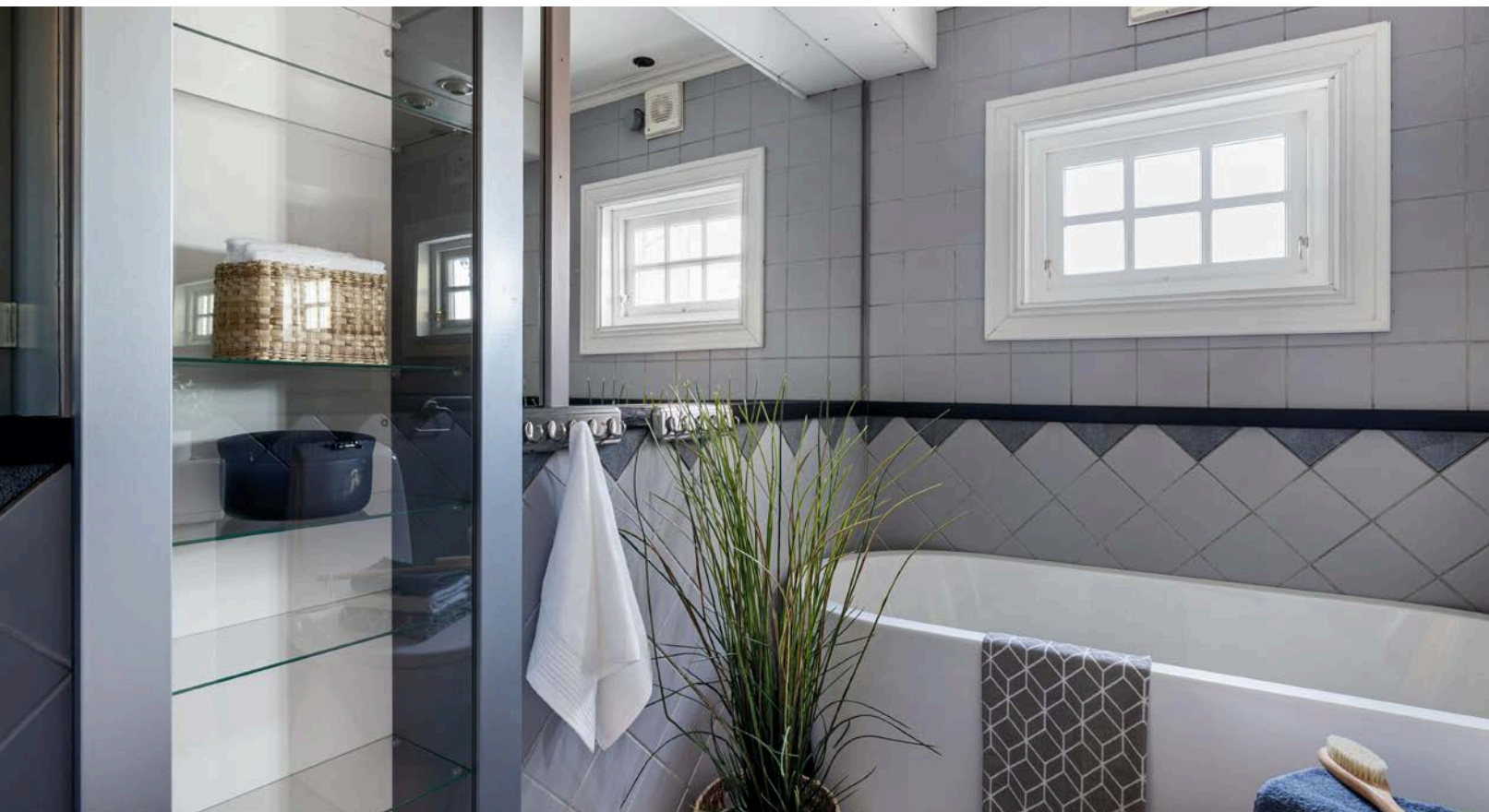
På soverommet har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Eldre pent baderom i 2. etasje. Baderommet har flislagt gulv med gulvvarme, overflater med fliser og speil, samt elektrisk vifte.



Baderommet er utstyrt med servantskap, badekar og gulvstående toalett.



Baderommet har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Eiendommen ligger i et landlig skog- og landbruksområde med noe bebyggelse i Øvre Vang i Hamar kommune.



Stor gårdsplass med en dobbeltgarasje fra 1997 på ca. 48m².



Eldre uthus på ca. 89m² som inneholder smørebod, utedo/vedskjul, garasje, hobbyrom, stue og lagerbod.



Eldre uthus generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.



Det er meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, og ca. 4 km til Gåsbu med milevis av skiløyper på vinterstid.



Eiendommen er også bebygd med en laftet lekestue og en koselig gapahuk.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

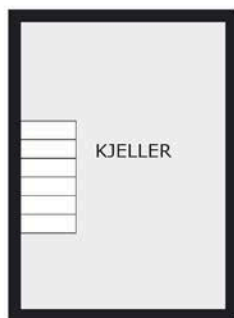
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Pinnøgarden 6, 2323 INGEBERG
 HAMAR kommune
 # gnr. 60, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 18.12.2024

Oppdragsnr.: 14566-1759

Referansenummer: OV7182

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Takteking antatt fra 1990 tallet.
Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Helbeslått pipetopp.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.

Større deler av beslag og takrenner er ikke besiktiget på grunn av snø.

Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft.
Del med stående panel.

Eier opplyser:

Yttervegg på ett soverom i 2.etasje er påforet og tilleggisolert innvendig med 15 cm. Himling på soverom er tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2018 av egeninnsats.

Yttervegg i stuedel i 1.etasje er påforet og tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2020 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Utbygget med takoppløft i takkonstruksjon.
Loftsluke var skrudd igjen ved befarings.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyle.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Tilbygget del:
Antatt sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1991, 2000 og 2010.
Koblet glassrammer, 1+1 glass.
Varevindu, 1+1 glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:

Malt ytterdør.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 2020.
Montert av firma.
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1991.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Fundamentert på stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 19 m² ved stue.
Montert stråleovn.
Impregnert plating ved inngang.
Impregnert plating ved inngang til bad/vaskerom.
Ikke besiktiget, snødekt ved befarings.
Adkomst til utkraget balkong ifra 2.etasje.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Gulvflatene var snødekt ved befarings, ikke besiktiget.
Areal på ca. 2m²

Tretrapp med adkomst til veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med fliser, laminatgulv, lakkert tregulv, malt tregulv, parkett, vinylbelegg og tregulv.
Nyere gulvflater på ett soverom i 2.etasje.
Overflater med malt panel, malt strietapet, malte plater, malte MDF-veggplater og panel.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel og malt MDF-takpanel.
Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.
Deler av etasjeskille med mineralull.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse.
Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Adkomst til sotluke via toalettrom i 1.etasje.
Peisovn i stue fra 2020.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.
Eier opplyser: Eldre pipe i boligen er fjernet.

Del med kjellerrom under kjøkkendel:
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av malt gråsteinsmur.
Ventiler i mur.
Himling med stubblofthimling.

Del med blindkjeller under eldste del.
Blindkjeller med gråsteinsmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Tilbygget del mot sør:
Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av murt teglstein og lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjellerrom via malt tretrapp.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk.
Malte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser og malt strietapet.
Himling med malt panel.
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vegghegt dusj, dusjvegg av glassbyggerstein, underskap, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og sluk.
El.vifte på bad/vaskerom.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i 2.etasje. Ukjent alder.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med fliser og speil.
Himling med malte plater.
Bad med toalett, badekar, sluk, vegghegt dusj, servant, ettgrep blandebatteri og underskap.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
El.vifte på bad.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, to rustfrie kummer, skuffer, malte glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og mosaikkfliser/fliser i benkerygg.
Integrert gasstopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt strietapet.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett, servant og togrep blandebatteri.
Ikke ventilert toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran montert i kjellerrom under kjøkken.
Vannledninger av kobber.
Montert vannfilter.
Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).
Montert durgventil på toalettrom.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring.
Varme i gulv i gang, bad og stue i 1.etasje.
Del med varmemefolie under stuedel. Lagt i 2020 av egeninnsats.
Varme i del med gulvfliser på kjøkken.
Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom under kjøkkendel. Ukjent alder.
Ikke fast tilkoblet.

Trykktank og vannpumpe er montert i kjellerrom under kjøkkendel.
Trykktank ifra 2016.
Montert kalkfilteranlegg i kjellerrom. Sluk i gulv.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Del med kjellerrom under kjøkken del:
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

Krypkjeller:
Byggegrøp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Overvannsrør for takrennedløp.
Del med støpt plate på mark.
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Grunnmur av gråstein, sparesteinsbetong, lettklinkerblokker og murt teglstein.
Del av stue er utgravd og fylt opp med løs leca, isolert og støpt gulv. Utført i 2020 av egeninnsats.
Støping av gulv utført av firma.

Tilbygget del mot nord:
Antatt støpt plate på mark.
Eier opplyser:
Utført lokal utbedring av grunnmur under tilbygget. Gravd ut masser og fylt opp med pukk.
Murt del med lettklinkerblokker. Utført i 2022.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Privat. Svartvann føres ut i en kum. Ukjent alder.
Gråvann føres ut i en gråvannskum. Ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt dokumenter på bruksendring av bod til soverom i 2.etasje. Ikke søkt til kommune.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Laftet lekestue

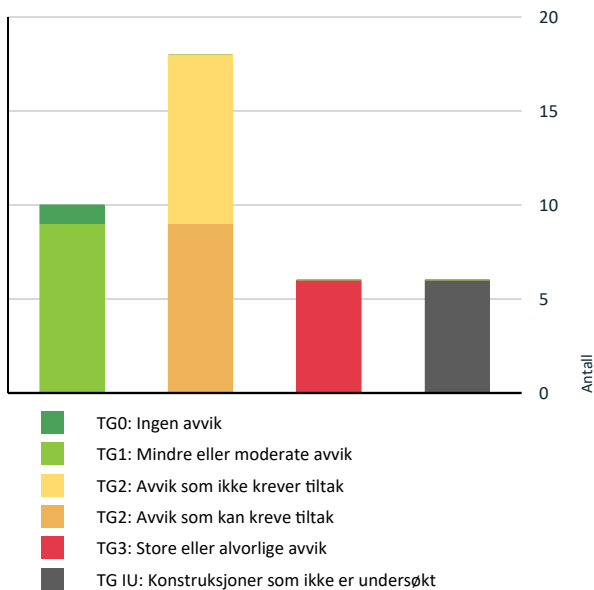
- Det foreligger ikke tegninger

Gapahuk

- Det foreligger ikke tegninger

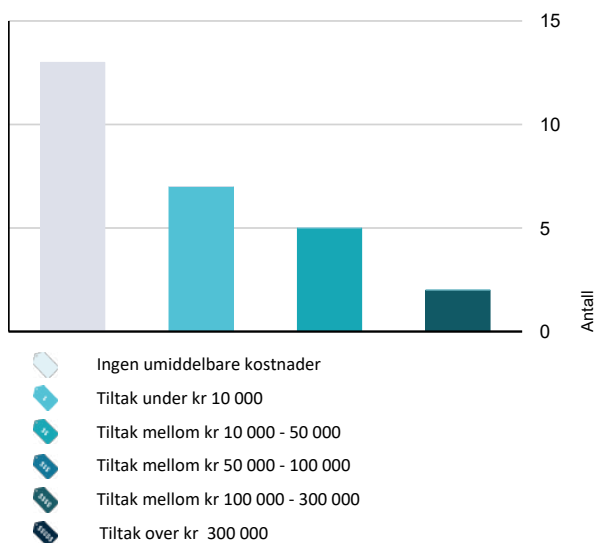
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje, uthus, gapahuk og laftet lekestue er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med gang mot sør. Antatt bygget på 1950/1960 tallet.
Tilbygg	Mot nord. Antatt bygget på 1990 tallet.
Ombygging	Tatt bort delevegg til bod i 2. etasje. Utvidet soverom. Utført i 2018 av egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner. Taktekking antatt fra 1990 tallet. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Større deler av beslag og takrenner er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Del med eldre takrenner. Påvist rust på rennekroker.

Mangler del med forkantbeslag.

Frostspreg i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft.

Del med stående panel.

Eier opplyser:

Yttervegg på ett soverom i 2. etasje er påforet og tilleggisolert innvendig med 15 cm. Himling på soverom er tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2018 av egeninnsats.

Yttervegg i stuedel i 1. etasje er påforet og tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2020 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Solslitt laftet tømmer.

Det påvist enkelte sprekker i laftet tømmer.

Del med manglende overflatebehandling ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er satt for overflatebehandling av yttervegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Utbygget med takoppløft i takkonstruksjon.

Loftsluke var skrudd igjen ved befaring. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyle.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Tilbygget del:

Antatt sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rim i undertak i gesims. Antatt på grunn av manglende lufting.

Eier opplyser:

Tidligere rim i undertak på loft. Ble påvist drypping av vann i himling på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser av loft/takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1991, 2000 og 2010.
Koblet glassrammer, 1+1 glass.
Varevindu, 1+1 glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprekke i vindusglass i gang.
Påvist skade i vinduglass.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

1. etasje:
Malt ytterdør.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 2020. Montert av firma.
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1991.
2. etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Fundamentert på stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 19 m² ved stue.
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Impregnert platting ved inngang.
Impregnert platting ved inngang til bad/vaskerom.
Ikke besiktiget, snødekt ved befaring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til utkraget balkong ifra 2. etasje.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Gulvflatene var snødekt ved befaring, ikke besiktiget.
Areal på ca. 2m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 86 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Utvendige trapper

Tretrapp med adkomst til veranda.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater - 2

Tilstandsrapport

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

Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel og malt MDF-takpanel.

Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevhet i himling over soverom i 2.etasje.

Eier opplyser:

Tidligere rim i undertak på loft. Ble påvist drypping i himling på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv, lakkert tregulv, malt tregulv, parkett, vinylbelegg og tregulv.

Nyere gulvflater på ett soverom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist musefelle i kjellerrom.

Sprekk i flere fliser i entré/stue/kjøkken.

Glipper i tregulv.

Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Det er påvist fuktmerker på panel i kott. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Fliser bør skiftes.

Kostnadsestimat er satt for utskifting av fliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Deler av etasjeskille med mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 6,5 cm på soverom i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.

Adkomst til sotluke via toalettrom i 1.etasje.

Peisovn i stue fra 2020.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Eier opplyser: Eldre pipe i boligen er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe i 2.etasje er kun synlig på tre sider.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Del med kjellerrom under kjøkkendel:
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av malt gråsteinsmur.
Ventiler i mur.
Himling med stubblofthimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Kryp kjeller - 2

Tilbygget del mot sør:
Kryp kjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av murt teglstein og lettklinkerblokker rundt kryp kjeller.
Kryp kjeller er besiktiget fra åpning.
Kryp kjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktspærre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktspærre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Kryp kjeller

Del med blindkjeller under eldste del.
Blindkjeller med gråsteinsmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blind- kryp kjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjellerrom via malt tretrapp.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser og malt strietapet.
Himling med malt panel.
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj, dusjvegg av glassbyggerstein, underskap, rustfri kum, ettgreps blandebatteri og sluk.
El.vifte på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom/bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad/vaskerom antatt fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Det er påvist sprekke i flere fliser.
Bom og avskalinger i enkelte fliser.
Ujevne flisfuger.
Motfall på baderomsgulvet.
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.
Mangler del med fliser.
Ikke påvist membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i 2. etasje. Ukjent alder.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med fliser og speil.
Himling med malte plater.
Bad med toalett, badekar, sluk, vegghegnet dusj, servant, ettgrens blandebeholder og underskap.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
El.vifte på bad.

Vurdering av avvik:

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

Badet er antatt bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Rust i sluk. Ujevne flisfuger.
Ikke påvist membran i sluk.
Det er påvist avskaling i flis.
Listverk i våtsonen.
Vindu i våtsonen.
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.
Utett propp til badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

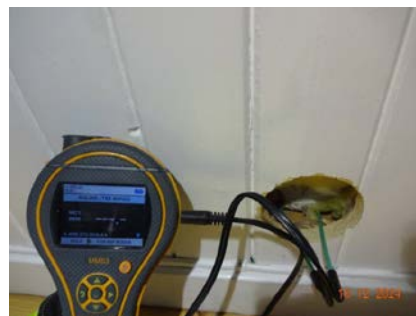
Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, to rustfrie kummer, skuffer, malte glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebeholder og mosaikkfliser/fliser i benkerygg.
Integrert gasstopp og stekeovn.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt strietapet.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett, servant og ettgrens blandebeholder.
Ikke ventilert toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Stoppekran montert i kjellerrom under kjøkken.
Vannledninger av kobber.
Montert vannfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).
Montert durgventil på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring.
Varme i gulv i gang, bad og stue i 1.etasje.
Del med varmemetode under stuedel. Lagt i 2020 av egeninnsats.
Varme i del med gulvfliser på kjøkken.
Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom under kjøkkendel. Ukjent alder.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Andre installasjoner

Trykktank og vannpumpe er montert i kjellerrom under kjøkkendel.
Trykktank ifra 2016.
Montert kalkfilteranlegg i kjellerrom. Sluk i gulv.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Større deler med el.anlegg fra 2010 og 2013.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeidsbeskrivelse:
Stikk, bryter og lampe i garasje. 5 punkt i stue.
Feilsøk.
Utelampe og i henhold til tilbud av 08.02.2010.
Skitte innmat i sikringskap.
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2010.
Arbeidsbeskrivelse:
Kursopplegg for spottene i tak på kjøkken.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2013.
Arbeidsbeskrivelse:
Varmefolieanlegg 60W/m² i stue 2. etg, nytt kursopplegg
Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.
- Montert stikkontakter/ledningsnett på soverom i 2.etasje. Utført i 2018 av faglært.**
Ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 1U Fukt sikring og drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Krypkjeller:

Byggegrøp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Overvannsrør for takrennedløp.

Del med støpt plate på mark.

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



TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med kjellerrom under kjøkken del:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fukt sikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein, sparesteinsbetong, lettklinkerblokker og murt teglstein.

Del av stue er utgravd og fylt opp med løs leca, isolert og støpt gulv.

Utført i 2020 av egeninnsats. Støping av gulv utført av firma.

Tilbygget del mot nord:

Antatt støpt plate på mark.

Eier opplyser:

Utført lokal utbedring av grunnmur under tilbygget. Gravd ut masser og fylt opp med pukk. Murt del med lettklinkerblokker. Utført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Septiktank

Privat. Svartvann føres ut i en kum. Ukjent alder.

Gråvann føres ut i en gråvannskum. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1997

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv og støpt grunnmur.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Takkonstruksjonen er understøttet med søyler av rundtømmer.

Plassbygget porter med motorstyring.

Adkomst via tretrapp til loft. Ikke etablert gulv på loft.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø..

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Det er påvist sprekke i vindusglass.

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Det er påvist avskaling i gulv.

Uthus



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med laminatgulv, gruset gulv, parkett og teppe.

Del med støpt gulv i garasjerom. Sokkel av lettklinkerblokker.

Del med trebjelkelag, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Overflater med OSB-plater, sponplater, malte plater, malt panel, panel og gipsplater.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Delvis uisolert.

Himlinger med malte plater, malt panel og sponplater.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk og sponfliser.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Vindu med ettlags glass.

Lys og strøm.

Pipe av murt teglstein. Ikke tilkoblet ildsted.

Utvendig:

Støpt grunnmur og del med murte lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Ståltakrenner og nedløp.

Malte panelte ytterdør.

Heltbeslått pipetopp.

Avvik:

Større sprekker/avskalinger i grunnmur.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Kun deler er besiktiget.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygget i flere omganger. Ukjent byggeår.

Laftet lekestue



Anvendelse

Lekestue.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Eldre laftet lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulflater med parkett.
Yttervegger av laftet tømmer.
Åstak. Undertak med panel.
Vindu med ettlags glass.
Plassbygget ytterdør.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.
Yttervegger av laftet tømmer.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.
Plassbygget ytterdør.
Platting ved inngang.

Avvik:

Større skjevheter i gulv.
Muselort på gulv.
Fuktskjolder i himling.
Enkelte fuktmerker ved lafteknutene.
Mangler takrenner og nedløp.
Skjevheter i yttervegger og takkonstruksjonen.
Eldre laftet lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Gapahuk



Anvendelse

Gapahuk

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Gruset gulv.

Oppført i bindingsverk. Yttervegg kledd med stående panel.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med presening.

Understøttet med søyler av rundtømmer.

Takflatene er tekket med eldre bølgeblekkplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Avvik:

Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						5	5
1.etasje	94			94	26		94
2.etasje	68			68	3	18	86
SUM	162				29	23	185
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1.etasje	Entré , Toalettrom , Stue , Spisestue/kjøkken , Gang , Bad/vaskerom		
2.etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 5m²

4 kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 9m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumenter på bruksendring av bod til soverom i 2.etasje. Ikke søkt til kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		89		89			89
Uinnredet loft						15	15
SUM		89				15	104
SUM BRA	89						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Smørebod, Utedo/vedskjul, Garasje, Hobbyrom, Lagerbod, Stue	
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Laftet lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje					1	4	4
SUM					1	4	4
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Gapahuk

Romfordeling

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

Kommentar

Gapahuk har ikke målverdig areal. Ca. areal: 12m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	0
Garasje	0	48
Uthus	27	62
Laftet lekestue	0	0
Gapahuk	0	0

Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. Kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 5m ² 4 kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 9m ²
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Laftet lekestue	Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4m ²
Gapahuk	Gapahuk har ikke målverdig areal. Ca. areal: 12m ²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	60	7		0	12290.4 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Pinnøgarden 6

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Regine Bakken

1/2 Hjemmelshaver: Erik Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Vang i Hamar kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Skjermet og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.
Hamar sentrum ca. 12 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Privat. Vann fra brønn på tomten. Ukjent alder.

Tilknytning avløp

Privat. Svartvann føres ut i en kum. Ukjent alder.
Gråvann føres ut i en gråvannskum. Ukjent alder.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 12,3 mål, derav 9,9 mål skog og 2,4 mål bebygd.
Tomten var dekket med snø under befaringsdato.

Tinglyste/andre forhold

Eldre garasje ved innkjøring til tomten er i dårlig forfatning ikke beskrevet eller oppmålt. På grunn av snø foran porter ble ikke garasjen besiktiget innvendig.

To enkle bygg for tørking av ved, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

Det er ikke fremlagt dokumenter på bruksendring av bod til soverom i 2.etasje. Ikke søkt til kommune.

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Forsikring

Selskap

Frende

Avtalenr

8150997

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV7182>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240223	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Johansen	Regine Bakken
Gateadresse	
Pinnøgarden 6	
Poststed	Postnr
INGEBERG	2323
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	8150997

Document reference: 1213240223

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EJ, RB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjenner til setningsskade i grunnmur iht tilstandsrapporten for huset da vi kjøpte. Denne er ikke blitt større. I tillegg er det skjevt gulv på hovedsoverom i 2. etg. dette var slik da vi kjøpte og har ikke blitt verre.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var enkelte mus under vasken på kjøkkenet, men disse ble fanget med musefelle. Kun opplevd det på vinteren. Det er også funnet gammel musemøkk ifm oppussing.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

El-anlegg i stue er i sin helhet godkjent av faglært elektriker. El-anlegg på barnerom er gjort av faglært elektriker, men ikke godkjent.

Arbeid utført av

Netco AS

Filer

[NELFO_Risk_bolig_priv_R1_Netco.pdf.pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Både stue og barnerom er pusset opp ved egeninnsats, med unntak av støping av gulv i stue og sette inn skyvedør i stue. Dette er det henholdsvis faglært murer og tømmer som har gjort.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Et pipeløp ble revet ifm oppussing av stue. Fjerning av pipeløp er meldt inn til kommunen med egenerklærings skjema. Taktekking er gjort i samråd med taktekker, men i praksis utført av boligeier.

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjenner til tilstandsrapport fra da vi kjøpte og vil få gjennomført en nå før salg.

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

Beskrivelse

I 2018 kom det et varsel fra kommunen om at de innen 2 år ville gjennomføre kontroll av alle private kloakk/avløp. Det har så vidt meg bekjent enda ikke vært noen for å kontrollere. En slik kontroll kunne innebære at man fikk pålegg om å utbedre eksisterende anlegg.

Document reference: 1213240223

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240223

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Johansen	2f15bd47f5fd709b219f513b 0db66680fd4614ec	28.11.2024 19:53:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Regine Bakken	a130ee7fc1326149a0af8700 dc2dc5ba42aa29f2	28.11.2024 19:57:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240223

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

Nabolagsprofil

Pinnøgarden 6

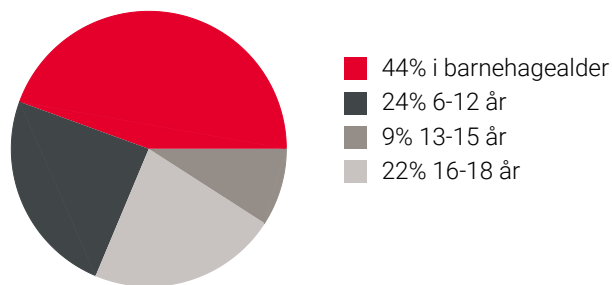
Offentlig transport

🚶 Torvet	2 min 🚶
Linje 650, 651, 652, 654, 660, 664	0.2 km
🚆 Hamar stasjon	17 min 🚆
Linje F6, RE10, RE11, R60	12.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚆

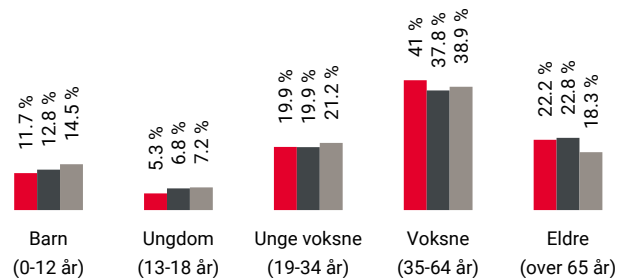
Skoler

Lunden skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
217 elever, 14 klasser	6.5 km
Ingeberg skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
175 elever, 13 klasser	6.6 km
Ridabu skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
296 elever, 17 klasser	9.6 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
334 elever, 18 klasser	10 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
353 elever, 24 klasser	10.5 km
Hamar katedralskole	16 min 🚶
1300 elever	12.3 km
Wang Toppidrett Hamar	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Korslund-mark...	267	144
🟤 Kommune: Hamar	31 999	16 259
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

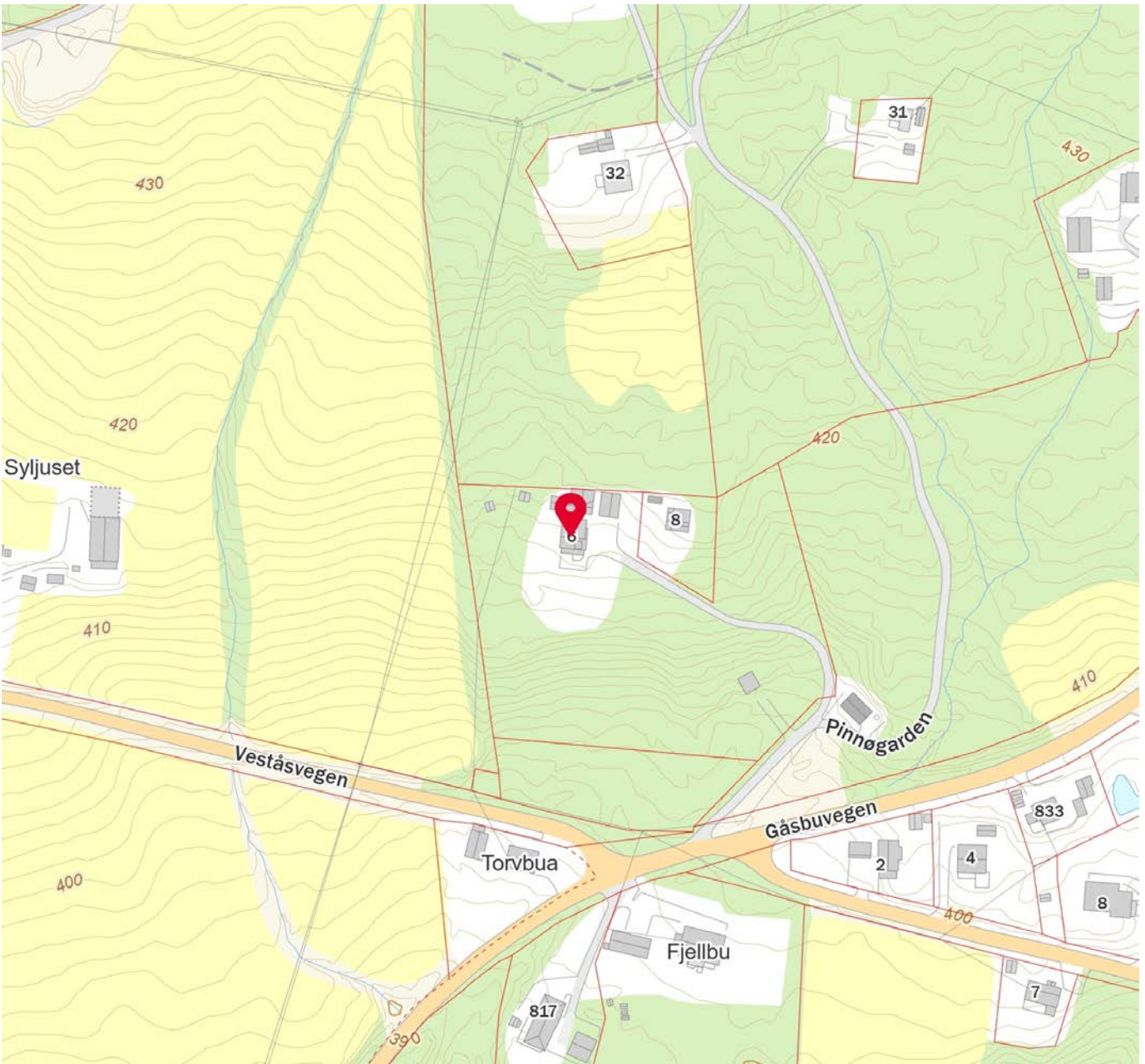
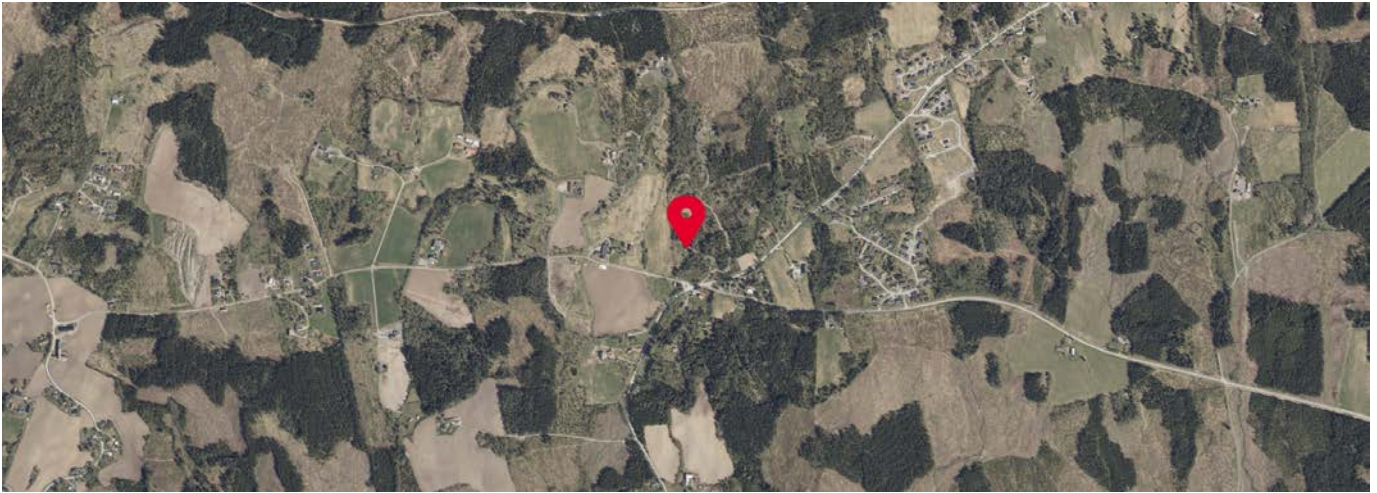
Vang barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
52 barn	4.8 km
Slemsrud barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
24 barn	6.2 km
Flekkenga Natur- og gårdsbarnehage (1-5 år)	9 min 🚶
105 barn	6.8 km

Dagligvare

Spar Vang	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.9 km
Kiwi Ingeberg	8 min 🚶
PostNord	6.7 km

Sport

⚽ Kirkebyenga minikunstgressbane	14 min 🚶
Fotball	1 km
⚽ Grefthenmoen Ballplass	7 min 🚶
Ballspill	5.2 km
🏊 Ankerskogen treningssenter/svøm...	16 min 🚶
🏊 Fønix CC stadion	16 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Pinnøgarden 6
2323 INGERBERGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre