



LAUVVEGEN 19

04

Velkommen til Lauvvegen 19

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

21

Plantegning

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



LAUVVEGEN 19

En modernisert horisontaldelt halvpart av tomannsbolig. Inngangsdør i 1. etasje hvor du kommer inn i entré med bod og trapp opp til boligen. Boligen fremstår som lys og moderne med stor stue og spisestue, romslig kjøkken med klassisk kjøkkeninnredning med plass til hvitevarer og spisegruppe, 2 soverom, bad innredet med dusjhjørne, servantinnredning og toalett. Det er eget rom med opplegg for vaskemaskin.

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Ilseng. Det er kort veg til Breidablikk skole og ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarebutikk. Ilsengstiene og andre fine turområder finner du like utenfor døren.

Ca. 15 minutter til Hamar med alle by- og servicefasiliteter.
Ca. 13 minutter til Stange med bla. kommunesenter og svømmehall.

LAUVVEGEN 19

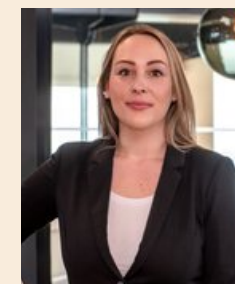
Prisantydning	2 500 000
Omkostninger	71 522
Totalpris	2 571 522
P-rom	80 m2
Bruksareal	80 m2
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1956
Eiet tomt	1458 m2



John Morten Engø

Eiendomsmegler MNEF

92 20 22 73 / engo@partnerseiendomsmegling.no



Lill Cathrin Vaule Dagrød

Eiendomsmeglerfullmektig

95 78 62 99 / lill@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
Hamar

Torgata 73 2317 Hamar

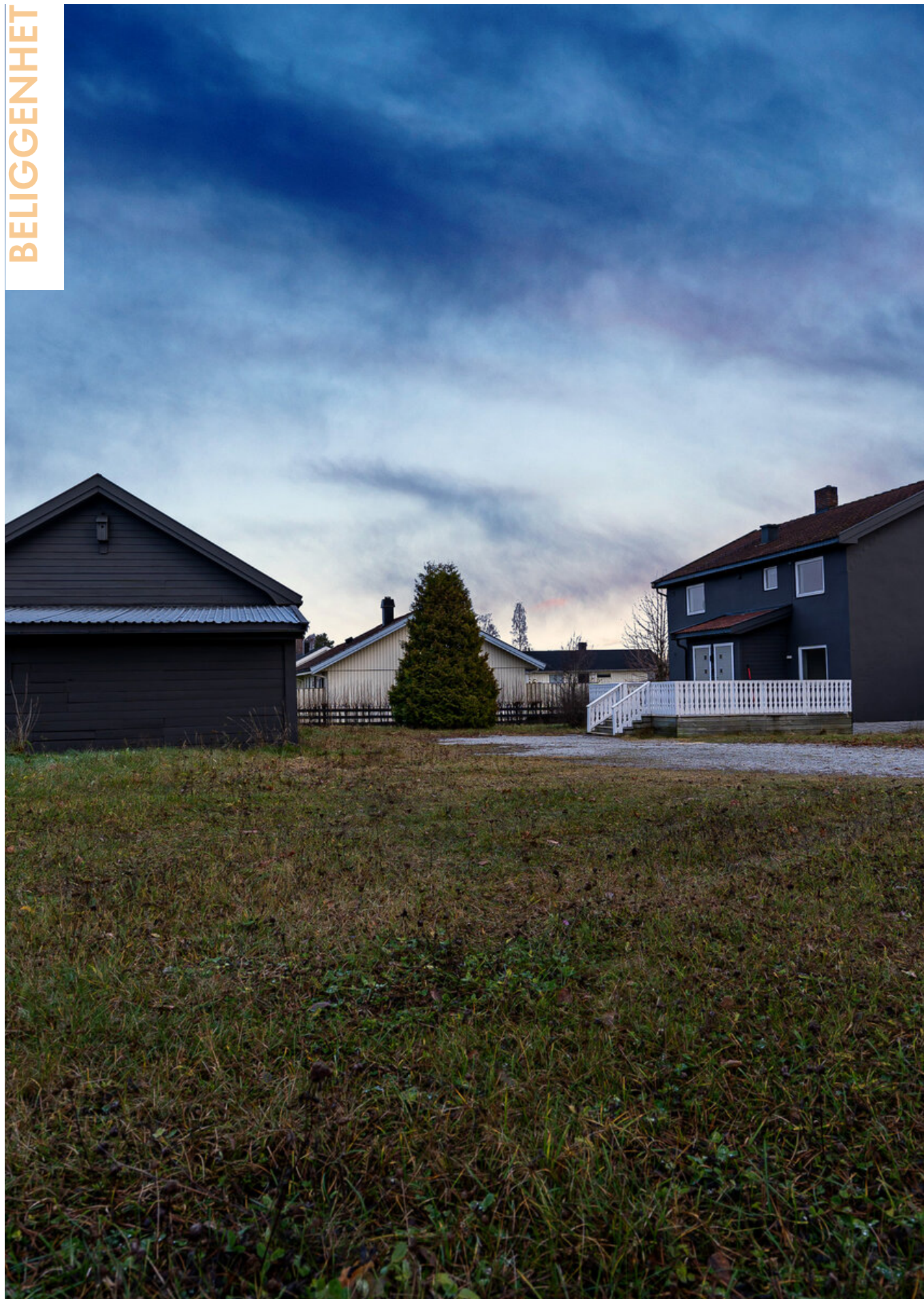












BELIGGENHET

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Ilseng. Det er kort veg til Breidablikk skole og ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarebutikk. Ilsengstiene og andre fine turområder finner du like utenfor døren.

Ca. 15 minutter til Hamar med alle by- og servicefasiliteter.

Ca. 13 minutter til Stange med bla. kommunesenter og svømmehall.

Lauvvegen 19

Nabolaget Ilseng - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Offentlig transport

Veiberg	3 min	🚶
Linje 672, 675, 682, 683, 689, 696	0.2 km	
Ilseng stasjon	14 min	🚶
Linje 25	1.1 km	
Oslo Gardermoen	58 min	✈️

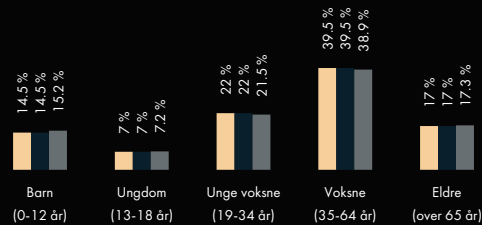
Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
142 elever, 7 klasser	0.4 km	
Romedal ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
237 elever, 9 klasser	6.9 km	
Stange ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
235 elever, 9 klasser	9 km	
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
220 elever, 10 klasser	10.1 km	
Jønsberg landbruksskole	6 min	🚶
219 elever, 6 klasser	3.9 km	
Stange videregående skole	14 min	🚶
550 elever, 23 klasser	9.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Ilseng stasjon, Stange	14 min	🚶
------------------------	--------	---

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ilseng	1 101	457
Ilseng	1 101	457
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Læringsverkstedet Ilseng (0-6 år)	20 min	🚶
63 barn, 3 avdelinger	1.7 km	
Lovisenberg barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
42 barn, 2 avdelinger	6 km	
Huse Nedre familiebarnehage	8 min	🚶

Dagligvare

Coop Marked Ilseng	12 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1 km	
Joker Kleibakken	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord	6.4 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

INNHold

1.etasje: Entré.
2.etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og rom med opplegg for vaskemaskin.



P-ROM	80 M ²
BRA	80 M ²



Seksjonering – 2 etasje
Lauvvegen 19, 2344 Ilseng
Gnr. 211, bnr. 192 i Stange kommune
Tegningen er ikke i målestokk

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))

7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

71 522,- (Omkostninger totalt)

2 571 522,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til utvendigforsikring, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, strøm, kabel-tv, internett etc. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring

Fremtind

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 3:

- Innvendig - innvendige trapper-2: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat : Under 10 000.
- Våtrom - generell, vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner, elektrisk anlegg: El. anlegget er under rehabilitering ved befarings. Det skal utarbeides samsvarserklæring og kursoversikt. Det bes om at interessent etterspør dette i kjøpsprosessen. Det gis ikke tilstandsvurdering på denne post.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig, veggkonstruksjon: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Pusslaget er stedvis flasket av, overmalt.

- Utvendig, takkonstruksjon/ loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Loftsluken er igjenbygget. Det er begrenset kontrollmulighet uten gangbaner ved åpen loftsluke. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

- Utvendig, vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ikke monterte mykfuger mellom vinduskarm og betong/ murverk. Enkelte riss i tilstøtende murverk. Vinduer har oppnådd en viss alder, forventet brukstid er ca 40 år. Kostnadsestimat : Under 10 000.

- Utvendig, dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik: Dørlås mangler på den ene inngangsdøren. Ikke mykfuge mellom verandadør og murvegg. Kostnadsestimat : Under 10 000.

- Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Rakkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Behov for overflatebehandling. Kostnadsestimat : Under 10 000.

- Innvendig, pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det er ikke montert ildsteder ved befarings. - Innvendig, innvendige trapper: Det er avvik: Håndløper på kun en side. Kostnadsestimat : Under 10 000.

- Innvendig, innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til vaskerommet går ned i gulvet. Dette vil skade både dørbildet og gulvplatene. Kostnadsestimat : Under 10 000.

- Våtrom, ventilasjon - bad: Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

- Tekniske installasjoner, vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner, avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner, andre VVS-installasjoner: Det er avvik: Det er ikke mekanisk avtrekk, kun veggventil, ingen kilde til innluft. ikke vannrette overflater.

- Tekniske installasjoner, varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

- Tomteforhold, grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er litt utbuling på Lecamuren.

- Tomteforhold, terrengforhold: Det er avvik: Det er behov for nye terrengjustering for å skape fall i fra grunnmur og utover terreng. Kostnadsestimat : Under 10 000.

- Tomteforhold, utvendig vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Følgende elementer er gitt tilstandsgrad 2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig, takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

- Innvendig, rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. -Våtrom - sluk, membran og tettesjikt - bad: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom, fukt i tilliggende konstruksjoner - vaskerom. Det er avvik: Det er foretatt søk med fuktindikator på vegger og gulv og det er registrert forhøyede

indikasjonsverdier i gulv og vegger.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport, utført av Vidar Nerem, datert 22.06.22.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Pkt. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ukjent for nåværende eier. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble utført noe arbeid ifølge forrige eier. 2.1. Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Firmanavn: Ukjent for nåværende eier. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ukjent for nåværende eier.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei.

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Vet ikke.

- Pkt. 3. Kjenner du til om det er/ har vært feil på vann/ avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei. Avløpsrør er byttet fra soil til plast av tidligere eier.

- Pkt. 4. Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp? Ja, kun faglært. Firmanavn: Hedmark-Rør AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bolig er blitt seksjonert og derfor har ny vannmåler blitt installert i tråd med nytt sanitær abonnement. Utført av faglærte.

- Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Vet ikke. Tidligere eier hevder at det ble utført drenering i 1979.

- Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats. Firmanavn: Th Johansen og Sønner AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I følge forrige eier, nytt tak i

1992 av Th Johansen og Sønner AS. I tillegg er fasaden nylig blitt malt i regi av egeninnsats.

- Pkt. 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Blystad Elektro AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Trukket nytt elektrisk i store deler av leiligheten.

13.1. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja. Blystad Elektro AS.

- Pkt. 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 15. Har du ladeanlegg/ ladeboks for el-bil i dag? Nei.

- Pkt. 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det

som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Vet ikke.

- Pkt. 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelse vedrørende eiendommen? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 21. Kjenner du til om det er innredet/ bruksendret/ bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22. Ja, Boligen er nylig blitt seksjonert.

21.1. Er innredet/ utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, seksjoner godkjent av Stange kommune.

- Pkt. 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Vet ikke. Se takst.

- Pkt. 29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)? Vet ikke. Se takst.

Selgers egenerklæring, datert 18.11.2022, følger vedlagt salgsoppgaven.

Boligens areal

Primærrom: 80 kvm, Bruksareal: 80 kvm

1. etasje: Bruksareal: 2 m². Primærrom: 2 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Éntre.

2. etasje: Bruksareal: 80 m². Primærrom: 80 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og rom med opplegg for vaskemaskin.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Se kart. Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 1 458 kvm, Eierform: Eiet tomt Gruset adkomstveg og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med grasplen og noe prydevekster.

Garasje / parkering

Garasje med plass til 1 bil samt bod.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på støpt såle, kjellervegger av betong/ sparesteinsmur og kjellergulv av betong. Det er ett felt som er i Leca ved trappen. Det er montert tresnitt på innsiden av kjellerytterveger. Pusset og malt. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Bolighuset er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er besiktiget i fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall fra 1992. Veggene har murkonstruksjon og pussede murfasader. Yttervegger i betongbyggestein (

paralellblokker) pusset på utsiden. Malt med ny farge i 2022. Tilbygget inngangsparti er oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk, antatt med isolasjon- og tykkelse etter regler og skikk for byggeåret. Beskrivelse av konstruksjon utover dette er kun mulig om det gjøres inngrep i konstruksjonen. Saltak. Kaldt loft. Taket er oppført i trekonstruksjoner. Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 1995. Bygningen har ytterdør i tre, malt. eldre, ukjent alder. Åpen veranda med tregulv og rekkverk ved inngangspartiet.

Badet ble pusset opp i 2015. Badet har fliser på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Gulvoverflater på våtrom er vinylbelegg. Rommet varmes opp av panelovn. Fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist er 30 mm. Høyde på tett terskel/ oppkant er 30 mm. Fall i avstand på 80 cm fra sluket er 28 mm. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, i klem i slukets klemring. Badet har innredning med nedfelt servant, veggskap med speilfronter, toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke luftespalte i døren.

Rom med opplegg for vaskemaskin og stålkum med blandebatteri ("Vaskerom"). To veggskap. Rommet har ikke sluk. Rommet er ikke bygget som ett våtrom etter dagens krav. Rommet har laminat på gulv, mdf plater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Kjøkkeninnredning med laminerte over og underskap. Profilerte fronter. Innredning fra Ikea/ tilsvarende, satt inn ny i 2012. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskmaskin. kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner: Boligens innvendig vannrør er i kobber. Innvendige avløpsrør er i plast. Kjellersluk er i plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler. Luftespalter i vinduer. Varmtvannsbereder fra Oso, ca 200 liter, fra 2014. El. anlegget var under rehabilitering ved befaring. Takstmann oppfordrer interessenter til å etterspørre samsvarserklæring og kursoversikt.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport, utført av Vidar Nerem, datert 22.06.2022.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Barnehage / skole i området

For spørsmål vedrørende skolekrets/ barnehage, kontakt Stange kommune.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 19 100 pr. år

Det kommunale avgiftene er beregnet fra før boligen ble seksjonert. Inkl. vann og avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt. (Eiendomsskatten utgjør p.t. kr.7.187,-). Det er montert vannmåler i boligen og de kommunale avgiftene vil variere etter forbruk.

Eiendomsskatt

Det er i Stange kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter

Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse etter eldre reguleringsplan i fra 1976.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Seksjonsering, tinglyst 02.11.2022.

Opprettet seksjoner: Snr: 2.

Formål: Bolig.

Tilleggsdel: Bygning.

Sameiebrøk: 1/2.

Seksjonering følger vedlagt salgsoppgaven.

Vei/vann/avløp

Tilknyttet offentlig veg via felles privat veg. Det bør påregnes utgifter til felles drift og vedlikehold av felles privat veg med ca kr. 1 000,- pr. år for hver husstand langs Lauvvegen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper

oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 20 22 73 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale. Budgiver oppfordres til å oppgi ønsket tidspunkt for overtagelse i budskjema.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers

egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a.

bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Lauvvegen 19, 2344, Ilseng, Gnr. 211 bnr. 192 snr. 2 i Stange kommune

Eier

BETA RE AS v. Aleksander Frydenlund O'Leary

Oppdragsnummer

95-22-0032

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen, minimum 40.000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.250,-, tilrettelegging. kr. 12.900,-, markedsføringspakke kr. 23 900,-
For visninger er det avtalt kr. 3 000,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Hamar sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

📍 Lauvvegen 19 , 2344 ILSENG

📖 STANGE kommune

Gnr. 211, Bnr. 192

Areal (BRA): 3 roms leilighet i 2 etasje på tomannsbolig 82 m², Uthus (halvparten). 64 m², Bod 8 m²



Befaringsdato: 22.06.2022

Rapportdato: 12.10.2022

Oppdragsnr: 14330-22120

Referansenummer: CS1609

Autorisert foretak: Vidar Nerem Boligtaksering AS

Sertifisert takstmann: Vidar Nerem



Gyldig rapport
12.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Vidar Nerem Boligtaksering AS

Vidar Nerem har bakgrunn som eiendomsmedler fra Hamar-området (Statsautorisert) i perioden 1993-2009.

Nerem er utdannet Takstingeniør hos NEAK/ Høgskolen i Østfold og er medlem av Norsk Takst.

Selskapet leverer tilstandsrapporter og verditakster av boligeiendom. Vi opererer i hovedsak i Hamar, Stange, Ringsaker og Løten med tilknyttede fritidsboligområder i Innlandet (Hedmark).



Vidar Nerem
Uavhengig Takstmann
12.10.2022 | HAMAR

Vidar Nerem Boligtaksering AS
c/o Vidar Nerem, Aluvegen 13 G
907 36 343

Rapportansvarlig
Vidar Nerem
Uavhengig Takstmann
vidar.nerem@boligtaksering.no
907 36 343



Lauvvegen 19 , 2344 ILSENG
Gnr 211 - Bnr 192
3413 STANGE

Vidar Nerem Boligtaksering AS
c/o Vidar Nerem, Aluvegen 13 G
2319 HAMAR



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 <ul style="list-style-type: none">Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltakTilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr. 10 000
	Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3 roms leilighet i tomannsbolig oppført i 1956.

Bygningen har kjeller og to innredede etasjer samt kaldt loft.

Leiligheten ligger i 2. etg.

Der annet ikke er angitt er det byggeåret som er referanse.

3 roms leilighet i 2 etasje på tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Bolighuset er tekket med betongtakstein fra 199. Taktekingen er besiktiget i fra bakkenivå Takrenner, nedløp og beslag i metall fra 1992.

Veggene har murkonstruksjon og pussede murfasader. Yttervegger i betongbyggestein (parallellblokker) pusset på utsiden. Malt med ny farge i 2022.

Tilbygget inngangsparti er oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk, antatt med isolasjon- og tykkelse etter regler og skikk for byggeåret. Beskrivelse av konstruksjon utover dette er kun mulig om det gjøres inngrep i konstruksjonen.

Saltak. Kaldt loft. Taket er oppført i trekonstruksjoner.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 1995.

Bygningen har ytterdør i tre, malt. eldre, ukjent alder. Verandadør i leiligheten i 1. etg.

Overbygget veranda med tregulv og rekkverk utenfor leiligheten i 1. etg.

Åpen veranda med tregulv og rekkverk ved inngangspartiet.

INNVEDIG

Innvendig er det parkett på gulv malte veggplater og malte plater i taket. Overflater er pusset opp i 2022.

Teglsteinspipe, pusset og malt i beboelsesrom. Ikke installert ildsted ved befaring. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 19.09.1991.

Tretrapp fra 1 etg til 2 etg.

Kjellertrapp. Fra byggeåret.

VÅTROM

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom i fra byggeåret. Tidstypisk vaskerom i fra byggeåret med opplegg til vaskemaskin og avløp til sluk på gulvet. Murgulv med plastsluk og murvegger. Vaskerommet anbefales renover i sin helhet.

Bad

Badet ble pusset opp i 2015.

Badet har fliser på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Gulvoverflater på våtrom er vinylbelegg. Rommet varmes opp av panelovn. Fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist er 30 mm. Høyde på tett terskel/ oppkant er 30 mm. Fall i avstand på 80 cm fra sluket er 28 mm.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, i klem i slukets klemring.

Badet har innredning med nedfelt servant, veggskap med speilfronter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke luftspalte i døren.

Rom med opplegg for vaskemaskin og stålkum med blande batteri ("Vaskerom"). To veggskap. Rommet har ikke sluk. Rommet er ikke bygget som ett våtrom etter dagens krav. Rommet har laminat på gulv, mdf plater på vegger og malte plater i innvendig tak.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte over og underskap. Profilerte fronter. Innredning fra Ikea/ tilsvarende, satt inn ny i 2012. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskmaskin. kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendig vannrør er i kobber.
Innvendige avløpsrør er i plast. Kjellersluk er i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler.
Luftespalter i vinduer.

Varmtvannsbereder fra Oso, ca 200 liter, fra 2014.

El. anlegget er under rehabilitering ved befaring.
Det skal utarbeides samsvarserklæring og kursoversikt. Det bes om at interessent etterspør dette i kjøpsprosessen. Det gis ikke tilstandsvurdering på denne post.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Det er registrert mindre avskalinger, riss og småsprekker på grunnmuren med behov for lokal utbedring/ pussing. Det er ikke registrert vesentlige inntrykkingsskader eller vesentlige setningsskader.

Dreneringen er i fra byggeåret.

Boligen er fundamentert på støpt såle, kjellervegger av betong/ sparesteinsmur og kjellergulv av betong. Det er ett felt som er i Leca ved trappen.
Det er montert tresonitt på innsiden av kjellerytterveger. Pusset og malt.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Boligen er tilknyttet offentlige vann og avløpsanlegg via private stikkledninger. Boligens utvendige vann og avløpsrør er i fra 1979. Avløpsrør i plast. Vannledning i plast.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

3 roms leilighet i 2 etasje på tomannsbolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	0	0	0	
1. etasje	2	2	0	
2. Etasje	80	80	0	
Sum	82	82	0	
Uthus (halvparten).				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. Etasje	64	0	64	
Sum	64	0	64	
Bod				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. Etasje	8	0	8	
Sum	8	0	8	

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

3 roms leilighet i 2 etasje på tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus (halvparten).

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

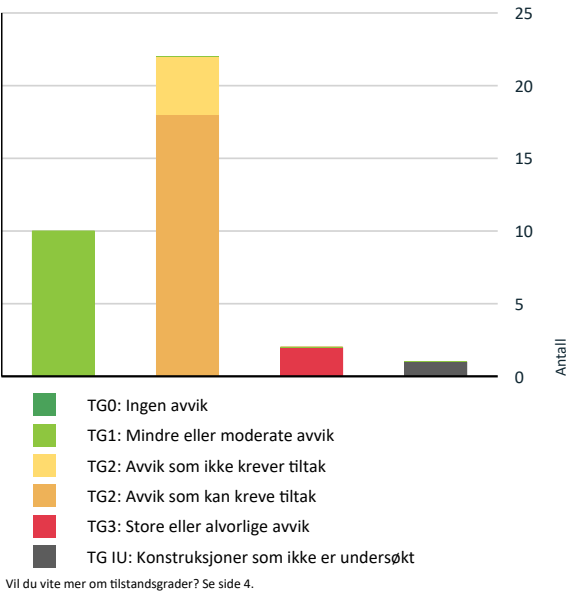
- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

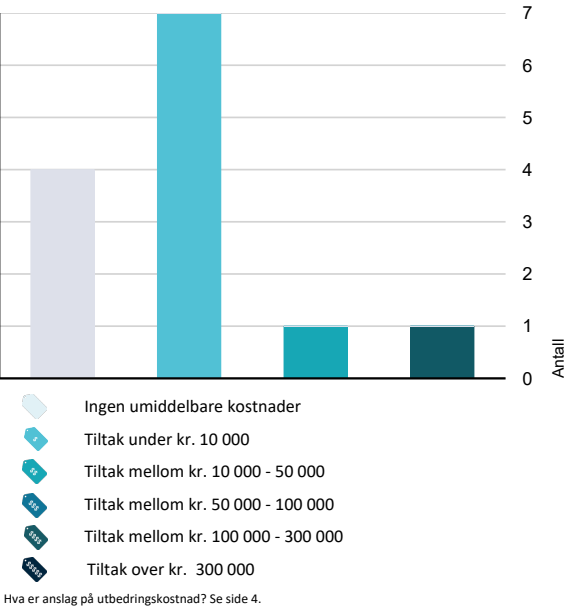
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er kjøpt av boligselger for kort tid siden, er pusset opp for viderealg. Eier har lite kjennskap til eiendommen. Mye informasjon er basert på aldersangivelser i fra Byggtakst Elverum AS i fra februar i år.

Oppsummering av avvik

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

3 roms leilighet i 2 etasje på tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper - 2**
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Våtrom > Generell > Vaskerom**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**
El. anlegget er under rehabilitering ved befaring. Det skal utarbeides samsvarserklæring og kursoversikt. Det bes om at interessent etterspør dette i kjøpsprosessen. Det gis ikke tilstandsvurdering på denne post.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Pusslaget er stedvis flasset av, overmalt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Sammendrag av boligens tilstand

	Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Loftsluken er igjenbygget. Det er begrenset kontrollmulighet uten gangbaner ved åpen loftsluke. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder.	
	Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000	
	Utvendig > Vinduer Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ikke monterte mykfuger mellom vinduskarm og betong/ murverk. Enkelte riss i tilstøtende murverk. Vinduer har oppnådd en viss alder, forventet brukstid er ca 40 år.	Gå til side
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
	Utvendig > Dører Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Dørlås mangler på den ene inngangsdøren. Ikke mykfuge mellom verandadør og murvegg.	Gå til side
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Det er avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Behov for overflatebehandling.	Gå til side
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
	Innvendig > Pipe og ildsted Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det er ikke montert ildsteder ved befaring.	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper Det er avvik: Håndløper på kun en side.	Gå til side
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
	Innvendig > Innvendige dører - 2 Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til vaskerommet går ned i gulvet. Dette vil skade både dørbadet og gulvplatene.	Gå til side
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
	Våtrom > Ventilasjon > Bad Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Rom Under Terreng Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.	Gå til side
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".	Gå til side
	Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom Det er avvik: Det er foretatt søk med fuktindikator på vegger og gulv og det er registrert forhøyede indikasjonsverdier i gulv og vegger.	Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET I 2 ETASJE PÅ

Byggeår
1956

Kommentar
Tidligere salgsinformasjon

UTVENDIG

Taktekking

Bolighuset er tekket med betongtakstein fra 1992. Taktekkingen er besiktiget i fra bakkenivå



Taktekking inngangsside.



Taktekking hageside

Alder: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall fra 1992.

Alder: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre 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.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon og pussede murfasader. Yttervegger i betongbyggestein (parallellblokker) pusset på utsiden. Malt med ny farge i 2022.

Tilbygget inngangsparti er oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk, antatt med isolasjon- og tykkelse etter regler og skikk for byggeåret. Beskrivelse av konstruksjon utover dette er kun mulig om det gjøres inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Pusslaget er stedvis flasset av, overmalt.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

På sikt bør en påregne å pusse opp igjen overflater som mangler pusslag.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Saltak. Kaldt loft. Taket er oppført i trekonstruksjoner. Loftsluken var kledd inn ved befarig, ingen tilgang til loftet.

Tidligere tilstandsrapport (Furuseth, Byggtakst Elverum AS 03.02.2022) beskriver følgende:

Plassbygget saltakskonstruksjon med kaldtloft. Takkonstruksjon utført med umerket skurlast. Taktro med rektangulære trebord, lokale deler av undertaksbord opplyst utskiftet 1992. Adkomst til kaldtloft via himlingsluke i 2. etasje. Adkomst uten fastmontert stige/trapp. Lufting av kaldtloft via ventiler i gavlspisser. Tette raftekasser. Deler av 2. etasje med skråhimlinger. Himlinger 2. etasje isolert med flis, noe varierende fyllingsgrad. Kaldtloft kun besiktiget fra stige mot loftsluke. Tilbygg 1. etasje med sperretak, kaldtloft uten tilkomst. Lufting av sperretak antatt via spalter i raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Loftsluken er igjenbygget.

Det er begrenset kontrollmulighet uten gangbaner ved åpen loftsluke. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Anbefales å etterisolere loftet.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. En må forvente at det er eller kan komme vridninger, retningsavvik og generelt behov for reparasjoner og utbedringer over år.

Etablere loftsluke.

Etablere gangbaner.

Anbefales ytterligere kontroll av hele loftet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 1995.

Det er kontrollert innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Videre kontrollert vinduenes plassering i vegg, og vurdert om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av selve vinduet utover registrering av evt. punkterte glass.

Det er ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusglass.



Vinduer i yttervegger



Kjellervinduer

Alder: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ikke monterte mykfuger mellom vinduskarm og betong/ murverk. Enkelte riss i tilstøtende murverk.

Vinduer har oppnådd en viss alder, forventet brukstid er ca 40 år.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved skifte av vinduer bør mykfuge benyttes.

Lokal utbedring av småsprekker og riss.

Påregne å skifte vinduer i årene som kommer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har ytterdør i tre, malt, eldre, ukjent alder. Verandadør i leiligheten i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Dørlås mangler på den ene inngangsdøren.
Ikke mykfuge mellom verandadør og murvegg.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører må justeres.

Låsesylinder med innvendig vrider bør monteres på ytterdør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygget veranda med tregulv og rekkverk utenfor leiligheten i 1. etg.

Åpen veranda med tregulv og rekkverk ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

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

Behov for overflatebehandling.

Tiltak

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

Foreta overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVEDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det parkett på gulv malte veggplater og malte plater i taket.

Overflater er pusset opp i 2022.

Pipe og ildsted

TG 2

Teglsteinspipe, pusset og malt i beboelsesrom. Ikke installert ildsted ved befaring. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 19.09.1991.



Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er ikke montert ildsteder ved befaring.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre sotluke bør påregnes å bli skiftet.

Rom Under Terreng

TG 2

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp fra 1 etg til 2 etg.

Tette vegger i trappeløpet. Håndløper på ei side. Tett trapp.



Trapp opp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper på kun en side.

Tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper på ei side.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper - 2

TG 3

Kjellertrapp. Fra byggeåret.



Kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Malte, lette, formpressede dører.

Innvendige dører - 2

TG 2

Malte, lette, formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til vaskerommet går ned i gulvet. Dette vil skade både dørrbladet og gulvplatene.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere/ skjære av døren så den ikke subber ned i gulvet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2015. Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Alder: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Alder: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

Gulvoverflater på våtrom er vinylbelegg. Rommet varmes opp av panelovn. Fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist er 30 mm. Høyde på tett terskel/ oppkant er 30 mm. Fall i avstand på 80 cm fra sluket er 28 mm.



Oppbrett av belegg på terskel.

Alder: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, i klem i slukets klemring.



Sluk med belegg i klem i slukets klemring.



Tettet mot rørgjennomføringer

Alder: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggskap med speilfronter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Alder: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke luftespalte i døren.

Vurdering av avvik:

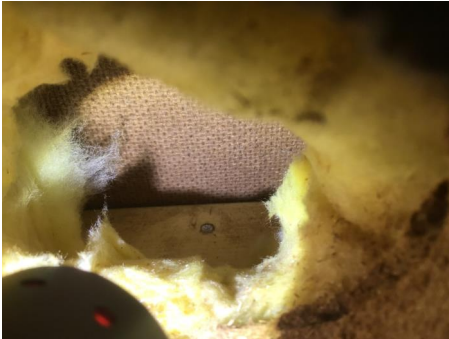
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er foretatt hulltaking for fuktkontroll i tidligere etablert hull i trappehus, vegg i vegg med dusjdonen på badet. det er tørt og fint i vegg, kontrollert med fuktmåler med elektroder da det er noe avstand ned til svill. Målt 8 %.



Hull for fuktkontroll, lyst og pent treverk, ikke tegn til fukt.



Hull i vegg i trapperommet.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i fra byggeåret. Tidstypisk vaskerom i fra byggeåret med opplegg til vaskemaskin og avløp til sluk på gulvet. Murgulv med plastsluk og murvegger.



Anbefaler full renovering av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Våtsonen på vaskerommet ligger mot yttervegger av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt søk med fuktindikator på vegger og gulv og det er registrert forhøyede indikasjonsverdier i gulv og vegger.

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden. Ved evt. innredning av rommet bør dette ses i sammenheng med eldre drenering og bør planlegges deretter.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte over og underskap. Profilerte fronter. Innredning fra Ikea/ tilsvarende, satt inn ny i 2012. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskmaskin.

Alder: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Avtrekk TG 1

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Boligens innvendig vannrør er i kobber.



Kobberrør med kappe, noe irr.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør TG 2

Innvendige avløpsrør er i plast. Kjellersluk er i plast.



Avløpsrør i plast.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Tiltak**
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler. Luftespalter i vinduer.

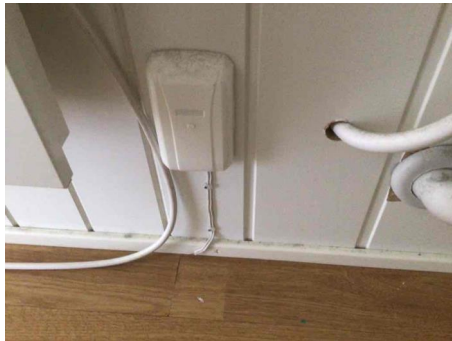
Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner TG 2

Rom med opplegg for vaskemaskin og stålkum med blandebatteri. To veggskap. Rommet har ikke sluk. Rommet er ikke bygget som ett våtrom etter dagens krav. Rommet har laminat på gulv, mdf plater på vegger og malte plater i innvendig tak.



Vaskerom med utstyr og overflater.



Føler for vann- alarm.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er ikke mekanisk avtrekk, kun veggventil, ingen kilde til innluft. ikke vanntette overflater.
- Tiltak**
- Tiltak:
- Installere elektrisk vifte og etablere luftespalte i døren. Innstallere vannstopper/ waterguard. Det er en føler på veggen ned mot gulv, ikke tilkoblet vanninntaket- kun alarm.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder fra Oso, ca 200 liter, fra 2014.



Ikke fast el. Tilkobling. Krav fra 2014.

Alder: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg TG IU

El. anlegget er under rehabilitering ved befaring. Det skal utarbeides samsvarserklæring og kursoversikt. Det bes om at interessant etterspør dette i kjøpsprosessen. Det gis ikke tilstandsvurdering på denne post.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn TG 1

Det er ukjent byggegrunn. Det er registrert mindre avskalinger, riss og småsprekker på grunnmuren med behov for lokal utbedring/ pussing. Det er ikke registrert vesentlige inntrykkingskader eller vesentlige setningsskader.

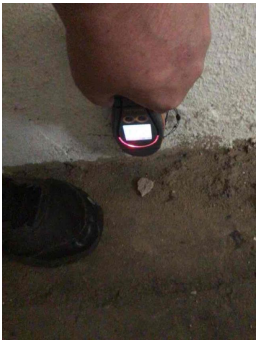
Drenering TG 2

Dreneringen er i fra byggeåret. Det er foretatt søk med fuktindikator på tilgjengelige vegger og gulv i kjeller. Det er registrert forhøyede fuktverdier/ indikasjonsverdier i nedkant på vegg og på kjellergulv. Det er malingsflass og saltslag.

Tilstandsrapport



Kjellervegger i vaskerom.



Fuktutslag vegg, nedkant



Fuktutslag gulv

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Boligen er fundamentert på støpt såle, kjellervegger av betong/ sparesteinsmur og kjellergulv av betong. Det er ett felt som er i Leca ved trappen.

Det er montert tresonitt på innsiden av kjellerytterveger. Pusset og malt.

Det er registrert mindre avskalinger, riss og småsprekker på grunnmuren med behov for lokal utbedring/ pussing. Det er ikke registrert vesentlige inntrykkingsskader eller vesentlige setningsskader.



Noe utbuling på Lecamuren. Hull i gulv, tydelig bule på gulv.



Behov for puss og overflatebehandling, enkelte småsprekker.



Ujevne gulv, behov for pynting av adkomst til tidligere sistene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er litt utbuling på Lecamuren.

Tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er en gammel konstruksjon som har behov for oppussing av overflater. Funkjsonen vurderes som inntakt.

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for nye terrengjustering for å skape fall i fra grunnmur og utover terreng.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes å foreta terrengjustering for å skape fall i fra grunnmur og utover terrenget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Boligen er tilknyttet offentlige vann og avløpsanlegg via private stikkledninger. Boligens utvendige vann og avløpsrør er i fra 1979. Avløpsrør i plast. Vannledning i plast.



Vanninntaket med måler og stoppekran.



Avløp ned i kjellergulv.



Stoppekran mv.

Alder: 1979 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus (halvparten).



Byggeår 1956	Kommentar Ukjent byggeår men trolig samtidig som bolighuset.
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse
Tradisjonelt oppført uthus i lett, uisolert bindingsverk. Saltak med stålplater. Tilbygget garasje/ bod på siden med pulttak.

Uthus/ garasjer/ boder mv. som ikke er innredet for varig opphold, blir gitt en ukritisk og overordnet beskrivelse og er ikke gjenstand for tilstandsvurdering jfr. rapportens generelle forutsetninger.

Evt. avvik/ feil på bygningen(e) blir ikke beskrevet.

Det tas forbehold om beskrivelse av bygningsdeler og areal da disse ofte er uoversiktlige, tildekket og med mye lagrede gjenstander.

Kjøper må gjøre egne undersøkelser på slike bygninger.

Bod



Byggeår	Kommentar
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse
Bodbygg med punktfundament. Oppført i uisolert, lett bindingsverk. Saltak.Taket er tekket med stålplater.

Uthus/ garasjer/ boder mv. som ikke er innredet for varig opphold, blir gitt en ukritisk og overordnet beskrivelse og er ikke gjenstand for tilstandsvurdering jfr. rapportens generelle forutsetninger.

Evt. avvik/ feil på bygningen(e) blir ikke beskrevet.

Det tas forbehold om beskrivelse av bygningsdeler og areal da disse ofte er uoversiktlige, tildekket og med mye lagrede gjenstander.

Kjøper må gjøre egne undersøkelser på slike bygninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 roms leilighet i 2 etasje på tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	0	0	0		Trapperom , Vaskerom , Kjellerrom, Kjellerrom 2/ tidligere sistene
1. etasje	2	2	0	Entré	
2. Etasje	80	80	0	Gang , Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad , Soverom , Kontor , Rom med opplegg til vaskemaskin	
Sum	82	82	0		

Kommentar

Det er usikkert om deler av kjeller skal være tilleggsdel for seksjonen / leiligheten i 2. etg. Total areal i kjeller er 73 kvm- sekundærrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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: Kontoret er 6 kvm. Det er anbefalt at soverom bør ha 7 kvm i normal takhøyde og derfor navnet kontor og ikke soverom.

Uthus (halvparten).

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	64	0	64		Garasje / bod, Bod , Bod- kledd, Gang , Utedo
Sum	64	0	64		

Kommentar

Garsjen på siden er 22,5 kvm, kledd bod er 17 kvm og gang, utedo samt bod er tilsammen 24 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Bod					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	8	0	8		Bod
Sum	8	0	8		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Tilstede	Rolle
22.6.2022	Vidar Nerem	Takstmann
	Aleksander Frydenlund O’leary	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	211	192		0	1458.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lauvvegen 19							
Hjemmelshaver							
Beta Re AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ilseng, inn mot jernbanelinjen.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig veg via felles privat veg. Det bør påregnes utgifter til felles drift og vedlikehold av felles privat veg med ca kr. 1 000,- pr. år for hver husstand langs Lauvvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse etter eldre reguleringsplan i fra 1976.

Om tomten

Gruset adkomstveg og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med grasplen og noe prydvekster.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er under seksjonering. Det er pr. i dag ukjent hvilke fellesarealer i kjeller som medfølger denne leiligheten da kjeller har adkomsts via leiligheten i 1. etg.

Skattetakst og formuesverdi		
Skattetakst	År	Kommentar
2 567 000	2022	Årlig eiendomsskatt er kr. 7 187,-
Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	
2 450 000	2022	

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt, det henvises til egenerklæring i salgsoppgaven fra megler.	Ikke vist	0	Nei
Ferdigattest for rehabilitering av pipe.	19.09.1991		Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	21.06.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CS1609>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	95220032
Adresse	Lauvvegen 19		
Postnr.	2344	Sted	ilseng
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Fremtind	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Aleksander	Etternavn	Frydenlund O'Leary / BETA RE AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn Ukjent for nåværende eier
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble utført noe arbeid ifølge forrige eier
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn Ukjent for nåværende eier
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ukjent for nåværende eier
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Alle avløpsrør er byttet fra soil til plast av tidligere eier
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn Hedmark-Rør AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bolig er blitt seksjonert og derfor har ny vannmåler blitt installert i tråd med nytt s anitær abonnement. Utført av faglærte.
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fukttinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar Tidligere eier hevder at det ble utført drenering i 1979.
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja, kun faglært	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats	<input type="checkbox"/>	Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
<input type="checkbox"/>	Vet ikke						
Firmanavn						Th Johansen og sønner AS	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:						Ifølge forrige eier, nytt tak i 1992 av Th Johansen og sønner AS. I tillegg er fasade n nylig blitt malt i regi av egeninnsats.	
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, kun faglært	<input type="checkbox"/>	Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats	<input type="checkbox"/>	Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
<input type="checkbox"/>	Vet ikke						
Firmanavn						Blystad Elektro AS	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:						Trukket nytt elektrisk i store deler av leiligheten	
13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Blystad elektro AS
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?							
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke		
17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Se takst
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?							
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Vet ikke		
20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.							
<input type="checkbox"/>	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Vet ikke	Kommentar	Boligen er nylig blitt seksjonert

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Seksjonering er godkjent av Stange Kommune

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takst

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takst

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takst

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takst

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takst

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☐

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

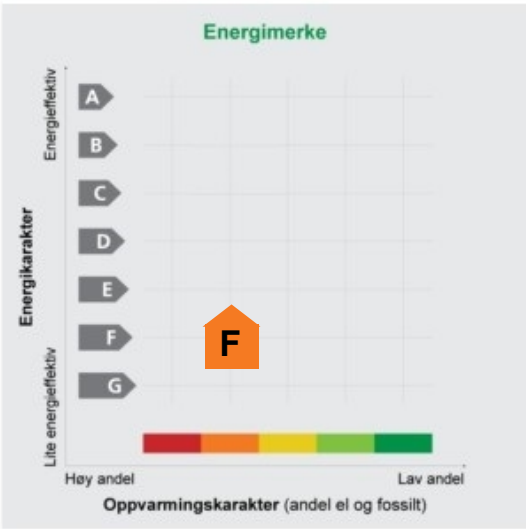
☒

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/11/2022 23:25:15 (EES-versjon: 2)



Adresse	0
Postnr	
Sted	
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	224
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	17220551
Bolignr.	
Merkenr.	eb784a44-3498-4ce7-a993-0ac8cafd2444
Dato.	18.11.2022



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR

«Boligsameiet Lauvvegen 19»

2244 Ilseng

1. Formål

Sameiets navn er «*Boligsameiet Lauvvegen 19*» og består av til sammen 2 boligseksjoner. Garasje og sportsboder er tildelt som tilleggsdeler (TB) til hoveddelene /boligseksjonene.

Seksjonens innbyrdes størrelse og nytte av fellesarealer gir grunnlag for eierbrøken. Alle utvendige arealer er fellesarealer. For bruk av fellesarealer, se pkt. 2 og 9.

Eiendommen (etter seksjonering)ha matrikelnummer gnr. 211, bnr. 192, snr. 1 og 2 i Stange kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin boligseksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten/boligen, en stk. garasjeplass og en stk. sportsbod (TB) samt bruksrett til definert parkeringsplass og den delen av hagearealet som naturlig tilligger boligseksjonene/hoveddelen.

Tomten, inkludert grøntarealer, adkomstveier og parkering/gjesteparkering er fellesarealer.

Boligene har midlertidig eksklusiv bruksrett i inntil 30 år (jf. Eierseksjons-lovens § 25) til det utvendige hagearealet som naturlig tilligger hver av boligene.

Det forutsettes at bruken av disse hageparsellene, herunder beplantingen av arealene, ikke vil være til hinder for fremkommelighet, vedlikehold av bygningsmassen og en normal bruk av sameiets felles fasiliteter (som f.eks. utvendige tappekraner, etc.) for de øvrige sameierne. Med dette hagearealet følger drifts- og vedlikeholdsansvar.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.



Parkeringsplasser opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne bestemmelsen kan kun endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut sportsbod og/eller tildelt parkeringsplass og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet.

Hele eller deler av egen bolig kan leies ut, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24.

3. Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Sameiet skal ha et styre og dette styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Bare fysiske personer som er myndige kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder og varamedlemmer til styret. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Gjenvalg kan skje. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år og styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet omfatter felleskostnader og vil inkludere blant annet felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og beplantning, forretningsførsel og regnskap, styrehonorar, mm. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytte vedlikehold.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett kan styret fastsette månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av Huseiernes landsforbund med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 8.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

8. Mislighold

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er eierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.

9. Kjøring på eiendommen, boder og parkering.

Det tillates ikke unødvendig parkering og unødvendig kjøring inne på eiendommen. Disponering av felles parkering- og gjesteparkeringsplasser håndteres av styret i sameiet.

10. Vedlikehold av utvendig areal, bygning m.m.

Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør så som anbringelse av markiser, antenner, ringeknapper m.v. kan bare skje etter forhåndsgodkjennelse av styret.

Endringer av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttet av styret. Boligene og bodene og garasjene skal utvendig ha samme farge.

Utearealer skal ikke benyttes til lagring av båter, campingvogner, uregistrerte kjøretøyer, tilhengere mv. uten særskilt samtykke fra styret i sameiet.

11. Eierbrøk, adresser, mm

Seksjon	Adresse	Eierbrøk
1	Lauvvegen 19 H0101, 2344 Ilseng	1/2
2	Lauvvegen 19 H0201, 2344 Ilseng	1/2

12. Vernetting

Et hvert søksmål fra sameiet mot en sameier eller tidligere sameier om krav som springer ut av sameieforholdet kan anlegges ved lokalt vernetting.

--- oOo ---



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613673727
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
970169717	STANGE KOMMUNE	Postboks 214, 2336 STANGE

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
928683478	BETA RE AS		Lauritz Sands vei 13D, 1359 EIKSMARKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
3413	211	192

Nye seksjoner								
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3413	211	192	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3413	211	192	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



SAKNR: 22/2634-1 ①

Søknad om seksjonering

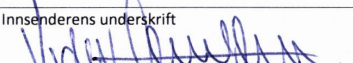
Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stange kommune	Postboks 214, 2336 Stange	Karolina Baum

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker	817 998 682	vidar.amundsen@aktiv.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Brugata 3	2380	Brumunddal	91851761

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3413	Stange kommune	211	192	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
928 683 478	BETA RE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:		2		Nevner =		2									

Dato	Innsenderens underskrift
21.06.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspiktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
21.06.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter


Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3413	Stange	211	192	
Dato	Underskrift	Stempel		
7.10.2022	Karolina Banul	 STANGE KOMMUNE		

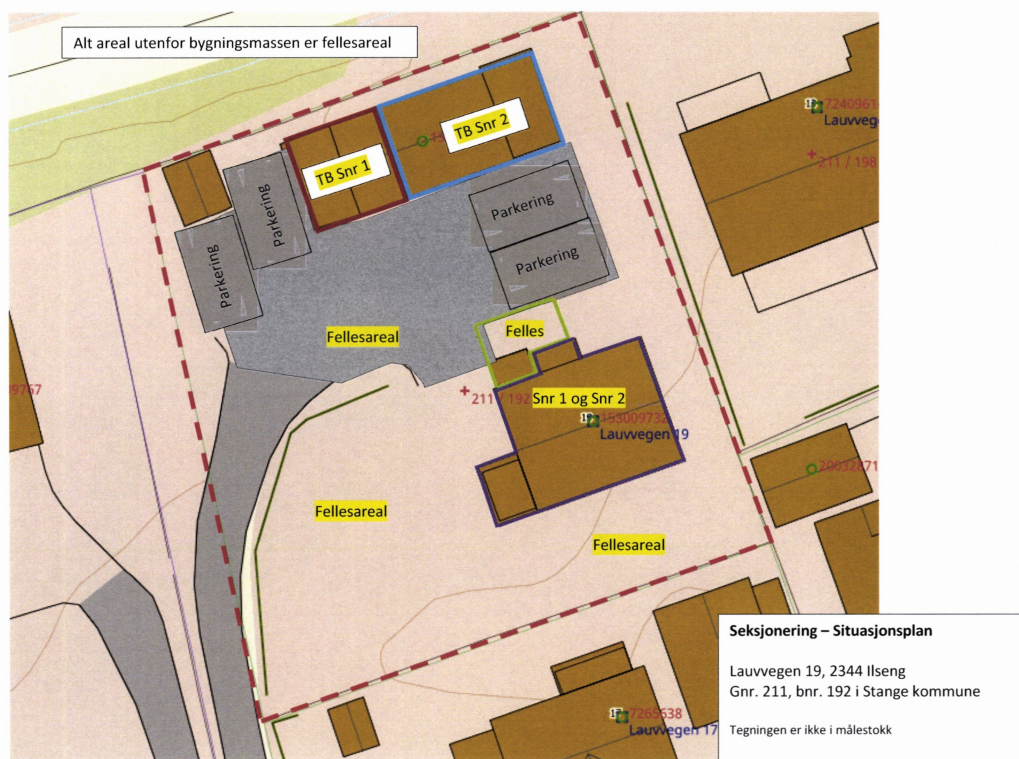
Dato 21.06.2022 Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

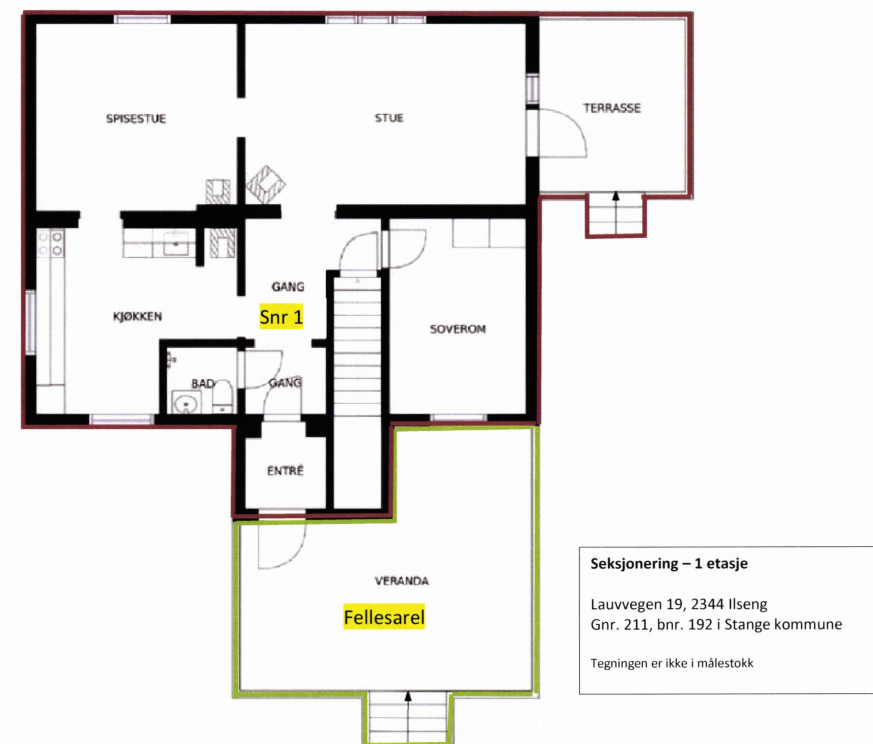
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70		94	118
71		95	119
72		96	120
73		97	121
74		98	122
75		99	123
76		100	124
77		101	125
78		102	126
79		103	127
80		104	128
81		105	129
82		106	130
83		107	131
84		108	132
85		109	133
86		110	134
87		111	135
88		112	136
89		113	137
90		114	138
91		115	139
92		116	140
93		117	141
Sum tellere:		Nevner =	

Dato 21.06.2022 Innsenderens underskrift



22/10/24-10





Seksjonering – Kjeller

Lauvvegen 19, 2344 Ilseng
Gnr. 211, bnr. 192 i Stange kommune

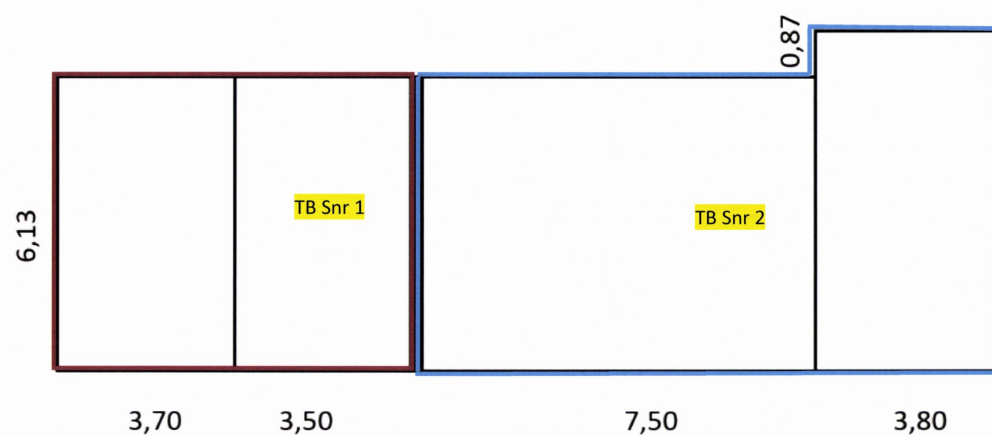
Tegningen er ikke i målestokk



Seksjonering – 2 etasje

Lauvvegen 19, 2344 Ilseng
Gnr. 211, bnr. 192 i Stange kommune

Tegningen er ikke i målestokk



Seksjonering – Bodanlegg
 Lauvvegen 19, 2344 Ilseng
 Gnr. 211, bnr. 192 i Stange kommune
 Tegningen er ikke i målestokk



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

[illegible]

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriftene skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 95220032

Adresse: Lauvvegen 19, 2344 Ilseng

Betegnelse: GNR 211, BNR 192, snr 2 i Stange kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO