



KRISTIN LAVRANSDATTERS VEG 21

## 04

Velkommen til Kristin Lavransdatters veg 21

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 20

Beliggenhet

## 25

Plantegning

## 28

Eiendommen

## 38

Tekniske dokumenter



## KRISTIN LAVRANSDATTERS VEG 21

En innholdsrik bolig over to plan. I hovedetasje har du romslig stue med vedfyring og utgang til balkong. Kjøkkenet har innredning med fronter i heltre og plass til hvitevarer. Kjøkkenet har godt med skap-plass. Videre er det bad med standard fra 2015, innredet med vegghengt klosett m/ innbygd systerne, dusjkabinett med integrert armatur, baderomsinnredning med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin. I hovedetasjen er det 3 soverom.

I underetasjen har du kjøkken i åpen løsning mot stuen med plass til spisebord i mellom. Innredning fra IKEA med glatte fronter, laminert benkeplat og nedfelt oppvaskkum. Det er nedfelt induksjonstopp og integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys. Ventilator over platetopp med utluft. Bad med standard fra 2015 innredet med vegghengt klosett med innebygd systerne, dusjkabinett m/ integrert armatur og servantinnredning med heldekkende servant. Innenfor badet har du baskerom/ teknisk rom. Her er det opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv. Videre er det 3 soverom i underetasjen.

Garasje med elektrisk port, plass til én bil. Avdelt bod i bakkant.

Boligen har rolig og sentral beliggenhet med få minutters gange til Storhamar skole, Maxi kjøpesenter, fine friarealer ved koigen og domkirkeodden. Her har du alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. En liten spasertur unna ligger vakre Mjøsa med fine stier som fører deg til Hamar sentrum og til Furuberget. Furuberget er et unikt turområde med fine stier som er perfekt både til trim og rekreasjon. Ca. 1,5 km til Hamar sentrum. Kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet.



## KRISTIN

### LAVRANSDATTERS VEG

## 21

Prisantydning	<b>5 950 000</b>
Omkostninger	<b>162 772</b>
Totalpris	<b>6 112 772</b>
P-rom	<b>150 m2</b>
Bruksareal	<b>154 m2</b>
Soverom	<b>6</b>
Bad	<b>2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1967</b>
Eiet tomt	<b>426 m2</b>



**John Morten Engø**

Eiendomsmegler MNEF

92 20 22 73 / engo@partnerseiendomsmegling.no



**Lill Cathrin V. Dagrød**

Eiendomsmeglerfullmektig

95 78 62 99 / lill@partnerseiendomsmegling.no

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING  
Hamar

Torgata 73 2317 Hamar

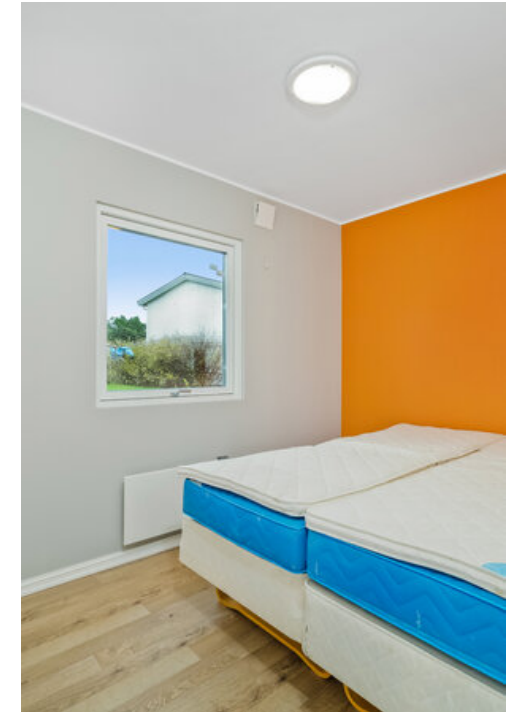












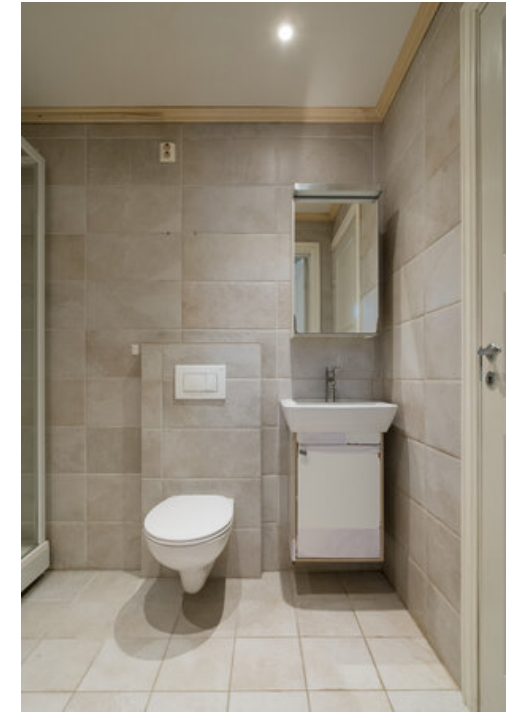
















## BELIGGENHET

Boligen har rolig og sentral beliggenhet med få minutters gange til Storhamar skole, Maxi kjøpesenter, busstopp m.v. Her har du alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. En liten spasértur unna ligger vakre Mjøsa med fine stier som fører deg til Hamar sentrum og til Furuberget. Furuberget er et unikt turområde med fine stier som er perfekt både til trim og rekreasjon. Ca. 1,5 km til Hamar sentrum.



# Kristin Lavransdatters veg 21

Nabolaget Storhamar - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Maxi	2 min
Totalt 11 ulike linjer	0.1 km
Hamar stasjon	5 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

## Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	6 min
329 elever, 25 klasser	0.5 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	16 min
196 elever, 14 klasser	1.3 km
Prestrud skole (1-7 kl.)	19 min
411 elever, 25 klasser	1.5 km
Wang Hamar (8-10 kl.)	10 min
91 elever, 6 klasser	0.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
352 elever, 29 klasser	1 km
Wang Toppidrett Hamar	10 min
Storhamar videregående skole	11 min
410 elever	0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	5 min
Kristian Bakkens Veg 12A	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

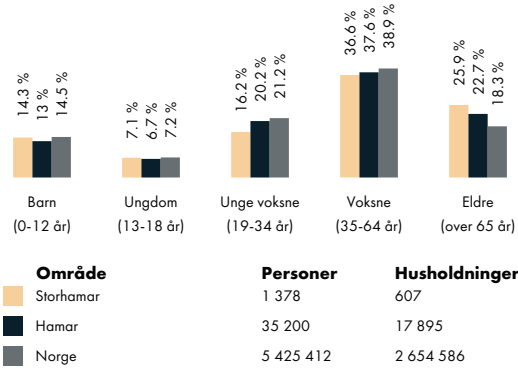
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Bambini Montessori barnehage (0-6 år)	11 min
Prestrud barnehage (1-5 år)	11 min
32 barn, 2 avdelinger	0.9 km
Jønsrudløkka barnehage (0-5 år)	11 min
46 barn, 3 avdelinger	0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Maxi	4 min
Rema 1000 Bispehaugen	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



## Gateparkering

Lett 90/100



## Støynivået

Lite støynivå 86/100



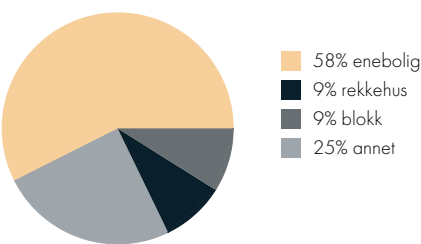
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

Storhamar skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km
Storhamar flerbrukshall	11 min
Aktivitetshall	0.9 km
Espen express	9 min
Ankerskogen svømme-/treningscenter	18 min

## Boligmasse



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

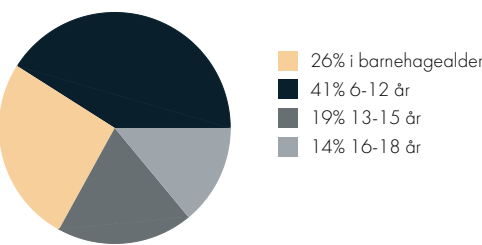
Sitat fra en lokalkjente



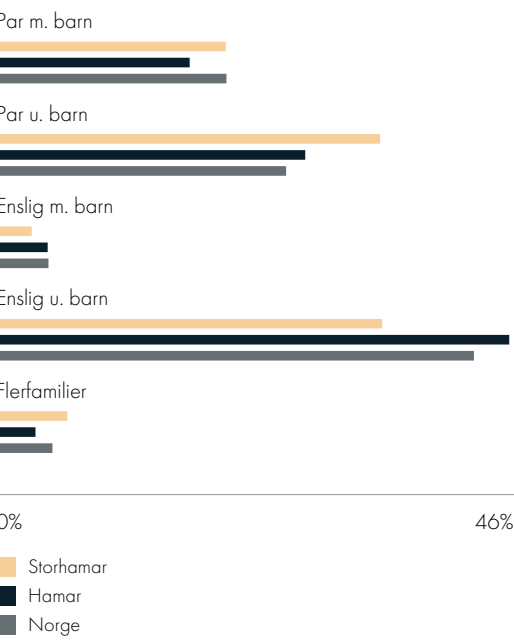
## Varer/Tjenester

Maxi Hamar Storsenter	4 min
Boots apotek Hamar	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



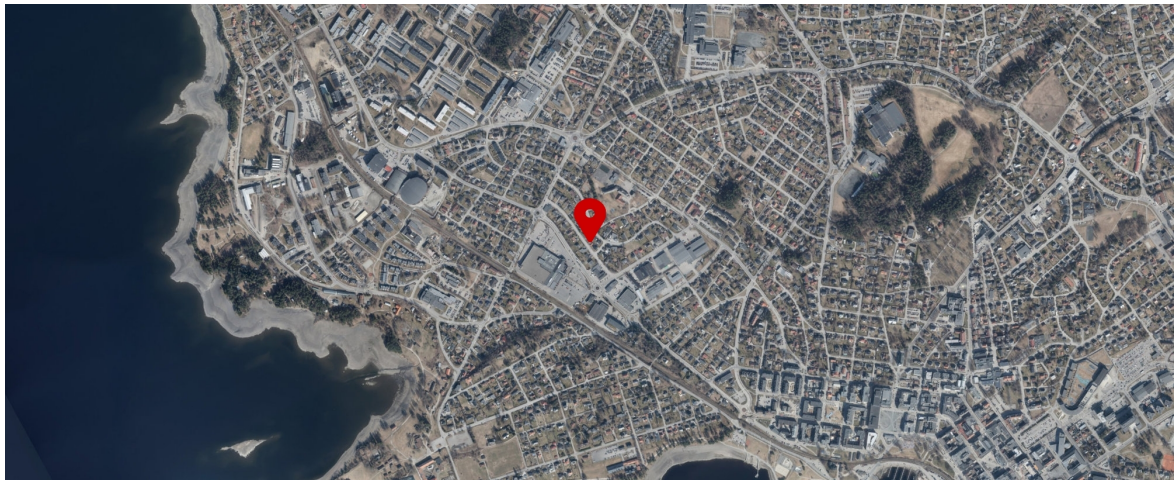
## Sivilstand

	Norge
Gift	33%
Ikke gift	54%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettsidet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

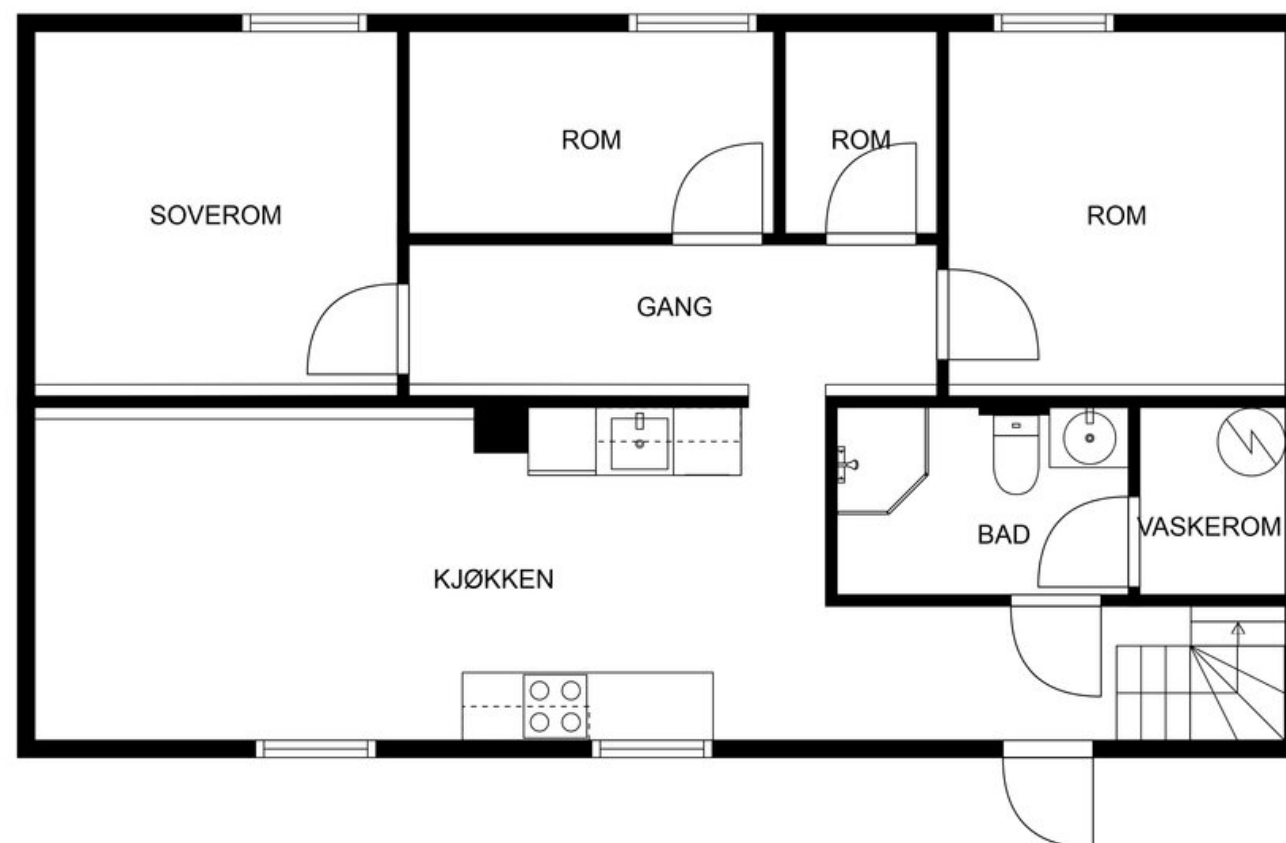
# PLANTEGNING



## INNHold

Underetasje: Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og bod.  
Hovedetasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

P-ROM	150 M <sup>2</sup>
BRA	154 M <sup>2</sup>





# EIENDOMMEN

**Beregnet totalkostnad**  
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
202,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))  
-----  
162 772,- (Omkostninger totalt)  
-----  
6 346 122,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

**Forsikring**  
Gjensidige  
Polisenummer: 89978362

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**  
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:  
- Utvendig > taktekking: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Synlig misfagring med soppangrep i undertak som antas å skyldes tilførsel av fuktig luft fra bad til kaldloft og mulige utettheter lokalt i taktekkingen. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Utvendig > Takkonstruksjon / loft: Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/ råteskader i takkonstruksjonen. Noe lokale mugg- og soppdanner i undertak og enkelte taksperrer. Det er sprekk i baldakin over kjellerinngang. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har betydelig skader. Tilstandsgrad er satt pga påviste forhold. Kostnadsestimat: under 10 000.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad: Innredning har store skader/er ødelagt. Det mangler drenering fra innebygget sistene. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > ventilasjon > bad: Avtrekksvifte er defekt. Det er ingen tilluft til rommet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Våtrom > Generell > vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv er utført uten membran/tettesjikt. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Våtrom > Ventilasjon > vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > Ventilasjon > bad: Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Avtrekksvifte er frakoblet pga kondens. Det er avvik i føring av viftekanal over tak. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder rør/ rørdeler som ikke er skiftet ifm. rehabilitering av bad og kjøkken. Vakuumventil (ene) har avvik mht. tetthet og mulig bruk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren (e) ut ifra dagens krav. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:  
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (trapperom) Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Boligen er oppført på grunnmur av betong. Fundmentering på antatt støpte søler under grunnmur. Grunnmuren er påført innvendig og tildekket med grunnmursplast utvendig. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll og inspeksjon av eventuelle avvik. Tilstand ikke vurdert.



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

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

- Utvendig, vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Avviket gjelder lav/manglende klaring (avstand) mellom utvendig omramming og vannbrett. Avviket medfører økt risiko for fukt- og råteskader. Det er påvist sopp innvendig langs vindusmyg og karmer i kjellervinduer.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Avstand mellom horisontale spiler er større enn anbefalte maksavstand på 20mm.

- Innvendig > Overflater: Det er registrert svertesopp på overflater. Forholdet gjelder i u.etg. Noe synlig oppsprekking i plateskjøter, hjørner og flisefuger i u.etg.

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

- Innvendig > Rom under terreng: Det er avvik: Det er påvist bruk av dampsperre (plast) på innvendig påforede kjellervegger. Dette er en frarådet løsning når veggene er under terreng, pga manglende mulighet for lufting og tørking innover i rommet ved slike løsninger. Det er manlguede ventilasjon i minst ett kjellerrom. Noe lav luftsirkulasjon i denne etasjen.

- Våtrom > Overflater gulv > bad: Svertesopp er registrert. Gjelder i flisefuger.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > bad: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert avvik i utførelse/tetting rundt rørgjennomføring i vegg.

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Det er påvist andre avvik: Noe oppsprekking i fuge i vindusmyg. Vindu er plassert i våtsone. Dette er en generelt frarådet løsning, men medfører lav risiko for fukt- og følgeskader med dagens løsning (bruk av kabinett).

- Våtrom > Overflater gulv > bad: Det er påvist andre avvik: Det er påvist trapping (høydeforskjell) i enkelte gulvfliser.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er registrert avvik i utførelse/ tetting rundt rørgjennomføring i vegg.

- Våtrom > Saniutærutstyr og innredning > bad: Det mangler drenering fra innebygget systerne.

- Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken: Det er påvist andre avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Gjelder eldre kobberør. Forventet brukstid avhenger av kvalitet og tykkelse på kobberørene og varierer med hhv 30, 40 og 50 år.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Ventilering er noe begrenset på grunn av lav tilgang til tilluft/ friskluft og manglende avtrideler av boligen.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Manglende håndtering/drenering av vann fra avriming av utedel til varmepumpen. Forholdet kan medføre økte fuktpåkjenninger på boligen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 230v elektrisk anlegg. Utvendig inntaksboks med 2 stk malere. For det meste skjult anlegg/spredenett i boligen. 2 stk sikringsskap, plassert i vegg på teknisk/vaskerom og i trapperom. Innmat med hhv 12 og 8 kurser inkl hovedbryter (63A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere. Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er avvik: Det er avvik: Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av overvann langs boligen.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport, utført av Christian Ryberg, datert 17.03.2023.

**Selgers egenerklæringsskjema**

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

- Pkt. 4. Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp? Ja, kun faglært. Firmanavn: Bjørn Frenning Transport Graving AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Avløpsrørene ute som går fra huset til kanalisasjon ble byttet.

- Pkt. 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? ja. 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema, datert 28.03.2023 følger vedlagt salgsoppgaven.

**Boligens areal**

Primærrom: 150 kvm, Bruksareal: 154 kvm

U . etasje/kjeller: Bruksareal: 73 m². Primærrom: 69 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.

1. etasje: Bruksareal: 81 m². Primærrom: 81 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

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: 426 kvm, Eierform: Eiet tomt Skrånende tomt med sørvest helling. Tomten er for det meste hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Innkjøring/gårdsplass med belegningsstein. Tomten er dels innhegnet med gjerde og hekk/beplating. Eiendommen har normalt gode solforhold. Det er etablert enkelte støttemurer og gangveger.

**Garasje / parkering**

Ja. Garasje med bod, plass til 1 bil.

**Byggemåte**

Utvendig:

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser. Byggegrunnen er ikke vurdert. Drenssystem oppgradert i 2015 (opplyst i tidligere salgsoppgave). Drenering antatt med drenskum og lokal håndtering av overvann. Nedløp ledes til rør/system under terreng. Synlig fuktsikring/grunnmursplast langs grunnmur over terreng (med kantlist). Boligen er oppført på grunnmur av betong. Fundmentering på antatt støpte søler under grunnmur. Grunnmuren er påført innvendig og tildekket med grunnmursplast utvendig. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll og inspeksjon av eventuelle avvik. Tilstand ikke vurdert. Det er etablert støttemur på deler av eiendommen. Konstruksjoner av stablemur i betong. Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforholdene langs boligen.

Boligen har takteking av betongtakstein. Undertak av rupanel. Tekking og undertak er fra byggeåret. Stålplater over inngangsparti. Beslag, takrenner og nedløp av metall. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Saltak av trekonstruksjoner. Boligen har kaldloft med tilkomst fra innvendig luke. Kaldloft isolert med mineralull mot boligplan. Lufting av takkonstruksjonen via spalter på raft og ventiler på gavl. Baldakin over kjellerinngang. Boligens vinduer er for det meste skiftet etter



byggeåret. I hovedsak malte trevinduer med flerlags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2006, 2011 og 2015. Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag. Massive ytterdører med glassfelt. Dørene er antatt skiftet i perioden 2011-2015. Balkong-/terrassedør i tre med 2-lags energiglass fra 2011. Boligen har veranda med tilkomst fra stue. Konstruksjoner med trebjelkelag på søyler/pilarer. Gulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk målt til 94cm. Prefabrikerte trapper i metall. 1-sidig rekkverk i metall.

Garasje, byggeår 2005: Garasje med avdelt bod i bakkant. Oppført på antatt kantforsterket plate av betong. Støpt/murt oppkant. Yttervegger av uisolerte trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Saltak med tekking av stålplater. Undertak av sutaksplater. Leddet garasjeport med automatisk portåpner. Garasjen har belysning og kontaktpunkt for støy.

Innvendig: Boligens innvendige overflater er av varierende alder. Noe løpende utskiftninger, utenom vedlikehold.

Gulv, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: laminat og fliser Vegger, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: plater og panel. Himlinger har overflater av: panel og plater Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i 2 rom per plan. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue-gang og ett soverom. Avviket er på det meste målt til maksimalt 8 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600. Det foreligger ingen kjente opplysninger om radon. Boligen har elementpipe. Sotluke lokalisert i stue i u.etg Peisovn m/ glassdør på stue på hovedplan. Ildstedet er plassert på ubrennbart underlag. Boligen har sokkel/underetasje. Etasjen inneholder innredede rom/oppholdsrom. Kjellergulv av betonggulv med fliser. For det meste innvendig utforede vegger i rom under terreng. Hulltaking er foretatt i utforet vegg uten å påvise unormale forhold (fuktprosent i bunnsvill ble

målt under 11,5 vekt-%). Boligen har innvendig trapp av trekonstruksjoner. Innvendige dører er av noe varierende standard og opprinnelse. For det meste innvendige lettdører / fyllingdører.

Kjøkken - hovedplan: Kjøkken av noe eldre standard. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling. JKE kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og heltre fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp. Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og micro. For øvrig avsatt plass for hvitevarer. Ventilator over platetopp med utluft.

Bad - hovedplan: Bad med standard fra 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke. Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ikke fullstendig undersøkt grunnet manglende tilkomst til sluk (under kabinet). Det er påvist fall mot sluksone i øvrige deler av gulv. Plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt.

Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett). Baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd sistene. Dusjkabinett m/ integrert armatur. Opplegg/uttak for vaskemaskin. Vannrør av kobber og rø-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten). Badet har mekanisk avtrekk. Ingen etablert tilluft til rommet. Det er foretatt hulltaking i vegg bak dusjonen uten påviste avvik.

Bad - underetasje: Bad med standard fra 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ikke fullstendig undersøkt grunnet manglende tilkomst til sluk (under kabinet).Det er påvist fall mot sluksone i øvrige deler av gulv. Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Ukjent

membran/tettesjikt. Servantnnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd sistene. Dusjkabinett m/ integrert armatur. Vannrør av kobber og rø-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten). Badet har mekanisk avtrekk. Ingen etablert tilluft til rommet. Det er foretatt hulltaking i vegg bak dusjonen uten påviste avvik.

Vaskerom - underetasje: Kombinert vaskerom og teknisk rom. Alder er ukjent. Opplegg/uttak for vaskemaskin. Rommet har sluk. Ingen ventilasjon i rommet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (trapperom). Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

Kjøkken - underetasje: Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Fliser på gulv. Plater på vegger og i himling. Ikea kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og MDF-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøp/frys. Ventilator over platetopp med utluft.

Tekniske installasjoner: - I hovedsak skjulte rørføringer med rø-rør. Fordelerskap i vegg på bad og vaskerom. Stoppekran i vegg på vaskerom. - Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk. - Det er montert vakuumventiler på kaldloft. - Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og spalter i vinduskarmer. Periodisk avtrekk på kjøkken. - Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Produksjonsår: 2015. Enhet plassert i stue på hovedplan. - Boligen har 2 stk varmtvannsberedere, én for hver etasje. Varmtvannsberedere med kapasitet på 198 liter fra 2008. Bereder er plassert i rom m/ sluk. - 230V elektrisk anlegg. Utvendig inntaksboks med 2 stk målere. For det meste skjult anlegg/spredenett i boligen.

- 2 stk sikringsskap, plassert i vegg på teknisk/vaskerom og i trapperom. Innmat med hhv 12 og 8 kurser inkl hovedbryter (63A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere. Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger. - Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. - Boligen har batteridrevne røykvarslere.

Tilbygg/ modernisering: - 2015 - Modernisering: Montering av varmepumpe (luft-til-luft). - 2018 - Modernisering: Rehabilitering av spillvannsledning (Flagstad AS). - 2015 Modernisering Rehabilitering av 2 bad. - 2015 Modernisering Innredning/ombygging i underetasjen. Etablering/rehabilitering av kjøkken (u.etg). - 2014 - Modernisering: Ny drenering m/ fuktsikring langs grunnmur. - 2007 - Tilbygg - Tilbygd inngangsparti.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport, utført av Christian Ryberg, datert 17.03.2023.

### 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 lovlig.

Det gjøres oppmerksom på innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som soverom og kjellerstue.

### Barnehage / skole i området

For spørsmål vedrørende skolekrets/ barnehage, kontakt Hamar kommune. - Storhamar skole (1-7 kl.) 330 elever, 14 klasser 0.5 km - Greveløkka skole (1-7 kl.) 163 elever, 7 klasser 1.2 km - Prestrud skole (1-7 kl.) 433 elever, 21 klasser 1.3 km



- Wang Ung Hamar (8-10 kl.) 0.8 km
- Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 6 klasser 0.9 km
- Wang Toppidrett Hamar 0.8 km
- Hamar katedralskole 1300 elever 0.8 km
- Prestrud barnehage (1-5 år) 32 barn, 2 avdelinger 0.7 km
- Jønsrudløkka barnehage (0-5 år) 46 barn, 3 avdelinger 0.8 km
- Bambini Montessori barnehage (0-6 år) 0.9 km

### Adgang til utleie

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

### Oppvarming

- Boligen varmes opp med:
- Strøm (varmekabler og panelovner)
  - Vedfyring
  - Varmepumpe (luft-til-luft)
  - Elektrisk gulvvarme: Begge bad og rom i underetasjen.

### Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - 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. 36 380  
Inkl. vann og avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt. (Eiendomsskatten utgjør p.t. kr.8.533,-). Det er montert vannmåler i boligen og de kommunale avgiftene vil variere etter forbruk.

### Eiendomsskatt

Det er i Hamar 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. 840 535 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 025 927 pr. 31.12.21

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

Overordnet gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001.  
Eiendommen/området er i planen avsatt til boligbebyggelse, og dagens bruk er i henhold til planstatus.  
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

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:  
Bestemmelse om bebyggelse: tinglyst 26.05.1975, dokumentnr. 103356. Rettighetshaver: Knr: 0403 Gnr: 1 Bnr: 33223  
Reittghetshaver: Knr: 3403: Gnr:1 Bnr: 3222.  
Byggetiltaltese gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

### Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Hamar kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

### 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

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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.

### 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. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt for overtagelse i ditt budskjema.

### Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er 1 rom i kjeller, som er innredet og brukt som soverom ikke nødvendigvis tilfredsstillende kravene til rømningsvei og lys. Disse rommene er for øvrig angitt som bad i bygningstegningene, og bruksendring er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Kristin Lavransdatters veg 21, 2316, Hamar, Gnr. 1 bnr. 3220 i Hamar kommune

### Eier

Hasan Ucar

### Oppdragsnummer

95-23-0017

### Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen, minimum 55.000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.900,-, tilrettelegging. kr. 12.900,-, markedsføringspakke kr. 20 900,-  
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 vår hjemmeside.



## TEKNISKE DOKUMENTER



## Tilstandsrapport

📍 Kristin Lavransdatters veg 21, 2316 HAMAR

📖 HAMAR kommune

# gnr. 1, bnr. 3220

Areal (BRA): Enebolig 154 m<sup>2</sup>, Garasje 36 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2023

Rapportdato: 17.03.2023

Oppdragsnr.: 20009-1288

Referansenummer: BG4185

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg



Gyldig rapport  
17.03.2023

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



## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. I Takstplan AS er vi i dag 2 ansatte med byggteknisk bakgrunn. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



### Rapportansvarlig



Christian Ryberg  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takstplan.no  
941 04 040

## 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.

	<b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b> Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	<b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b> Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
 	<b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak</li><li>Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak</li></ul> 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.
	<b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b> 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.
	<b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b> 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

Takstobjektet er en enebolig på 2 plan med utleiedel i underetasjen. Av tilleggsbygg er det oppført en garasje på eiendommen.

Boligen har en bygningsmessig utførelse typisk for byggeåret (1967), men har gjennomgått flere periodevise oppgraderinger bl.a med noe nyere kjøkken, bad, vinduer og flere andre bygningsdeler (se egen oversikt over moderniseringer). Boligen fremstår med enkelte unntak for det meste med en normal forventet standard på rom og bygningsdeler ut ifra alder. Enkelte bygningsdeler nærmer seg passert, eller har passert sin forventede brukstid.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

### Enebolig - Byggeår: 1967

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekking av betongtakstein. Undertak av rupanel. Tekking og undertak er fra byggeåret. Stålplater over inngangsparti. Beslag, takrenner og nedløp av metall. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Saltak av trekonstruksjoner. Boligen har kaldloft med tilkomst fra innvendig luke. Kaldloft isolert med mineralull mot boligplan. Lufting av takkonstruksjonen via spalter på raft og ventiler på gavl. Baldakin over kjellerinngang.

Boligens vinduer er for det meste skiftet etter byggeåret. I hovedsak malte trevinduer med flerlags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2006, 2011 og 2015 Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag. Massive ytterdører med glassfelt. Dørene er antatt skiftet i perioden 2011-2015. Balkong-/terrassedør i tre med 2-lags energiglass fra 2011. Boligen har veranda med tilkomst fra stue. Konstruksjoner med trebjelkelag på søyler/pilarer. Gulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk målt til 94cm. Prefabrikerte trapper i metall. 1-sidig rekkverk i metall.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater er av varierende alder. Noe løpende utskiftninger, utenom vedlikehold (se eget avsnitt for moderniseringer).

Gulv, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: laminat og fliser Vegger, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: plater og panel Himlinger har overflater av: panel og plater Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i 2 rom per plan. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue-gang og ett soverom. Avviket er på det meste målt til maksimalt 8 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600. Det foreligger ingen kjente opplysninger om radon. Boligen har elementpipe. Sotluke lokalisert i stue i u.etg Peisovn m/ glassdør på stue på hovedplan. Ildstedet er plassert på ubrennbart underlag. Boligen har sokkel/underetasje. Etasjen inneholder innredede rom/oppholdsrom. Kjellergulv av betonggulv med fliser. For det meste innvendig utforede vegger i rom under terreng. Hulltaking er foretatt i utforet vegg uten å påvise unormale forhold (fuktprosent i bunnsvill ble målt under11,5 vekt-%) Boligen har innvendig trapp av trekonstruksjoner. Innvendige dører er av noe varierende standard og opprinnelse. For det meste innvendige lettdører / fyllingdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Bad - hovedplan  
Bad med standard fra 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke.  
Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights.  
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ikke fullstendig undersøkt grunnet manglende tilkomst til sluk (under kabinett). Det er påvist fall mot sluksone i øvrige deler av gulv. Plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt.

Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett)  
Baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd systerne. Dusjkabinett m/ integrert armatur. Opplegg/uttak for vaskemaskin.  
Vannrør av kobber ogrør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten). Badet har mekanisk avtrekk. Ingen etablert tilluft til rommet.  
Det er foretatt hulltaking i vegg bak dusjonen uten påviste avvik.

Bad - underetasje  
Bad med standard fra 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke.  
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ikke fullstendig undersøkt grunnet manglende tilkomst til sluk (under kabinett).Det er påvist fall mot sluksone i øvrige deler av gulv. Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Ukjent membran/tettesjikt.  
Servantnnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd systerne. Dusjkabinett m/ integrert armatur.  
Vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten). Badet har mekanisk avtrekk. Ingen etablert tilluft til rommet.  
Det er foretatt hulltaking i vegg bak dusjonen uten påviste avvik.

Vaskerom - underetasje  
Kombinert vaskerom og teknisk rom. Alder er ukjent.  
Opplegg/uttak for vaskemaskin. Rommet har sluk.  
Ingen ventilasjon i rommet.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (trapperom)  
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuksøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

Kjøkken - underetasje  
Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Fliser på gulv. Plater på vegger og i himling.  
Ikea kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys. Ventilator over platetopp med utluft.

Kjøkken - hovedplan  
Kjøkken av noe eldre standard. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.  
JKE kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og heltre fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur.  
Nedfelt platetopp. Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og micro. For øvrig avsatt plass for hvitevarer.  
Ventilator over platetopp med utluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør.  
Fordelerskap i vegg på bad og vaskerom.  
Stoppekran i vegg på vaskerom.  
Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen.  
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.  
Det er montert vakuumventiler på kaldloft.  
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og spalter i vinduskarmer.  
Periodisk avtrekk på kjøkken.  
Boligen har luft-til-luft varmepumpe.  
Produksjonsår: 2015  
Enhet plassert i stue på hovedplan.  
Boligen har 2 stk varmtvannsberdere, én for hver etasje.  
Varmtvannsberedere med kapasitet på 198 liter fra 2008. Bereder er plassert i rom m/ sluk.  
230v elektrisk anlegg. Utvendig inntaksboks med 2 stk målere. For det meste skjult anlegg/spredenett i boligen.  
2 stk sikringsskap, plassert i vegg på teknisk/vaskerom og i trapperom.

Innmat med hhv 12 og 8 kurser inkl hovedbryter (63A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.  
Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger.  
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.  
Boligen har batteridrevne røykvarslere.

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Strøm (varmekabler og panelovner)  
Vedfyring  
Varmepumpe (luft-til-luft)  
Elektrisk gulvvarme: Begge bad og rom i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser.  
Byggegrunnen er ikke vurdert.  
Drenssystem oppgradert i 2015 (opplyst i tidligere salgsoppgave).  
Drenering antatt med drenskum og lokal håndtering av overvann. Nedløp ledes til rør/system under terreng. Synlig fuksikring/grunnmursplast langs grunnmur over terreng (med kantlist).  
Boligen er oppført på grunnmur av betong.  
Fundmentering på antatt støpte søler under grunnmur.  
Grunnmuren er påforet innvendig og tildekket med grunnmursplast utvendig. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll og inspeksjon av eventuelle avvik. Tilstand ikke vurdert  
Det er etablert støttemur på deler av eiendommen. Konstruksjoner av stablemur i betong. Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforholdene langs boligen.

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.  
Utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL). Spillvannsledning ble rehabilitert i 2018.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Hovedplan	81	81	0	
Underetasje	73	69	4	
Sum	154	150	4	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etg	36	0	36	
Sum	36	0	36	

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

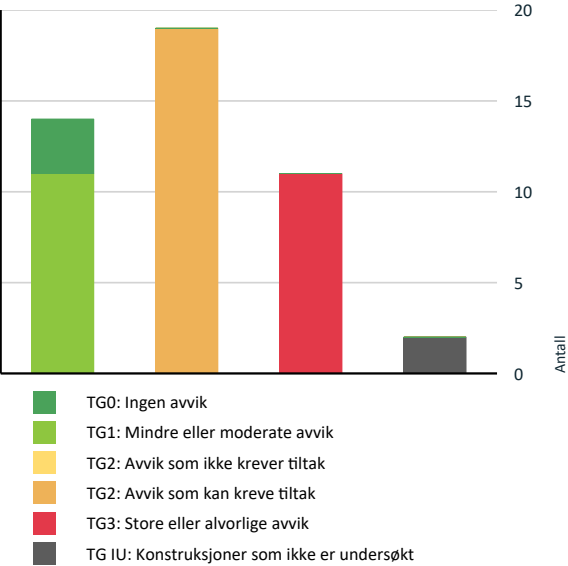
Lovlighet

[Gå til side](#)

- Enebolig
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Kjeller/u.etg er innredet med rom/oppholdsrom som ikke er angitt på fremviste tegninger (soverom er inntegnet som bad)
- Garasje
- Det foreligger ikke tegninger
- Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

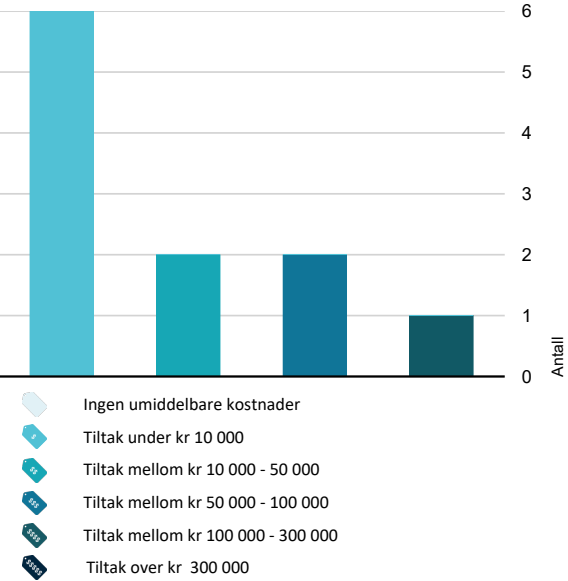
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår av rapporten. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TGIU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

**Utvendig > Takteking**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
  
Synlig misfagring med soppangrep i undertak som antas å skyldes tilførsel av fuktig luft fra bad til kaldloft og mulige utettheter lokalt i taktekingen.  
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**
- !

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.  
  
Noe lokale mugg- og soppdanner i undertak og enkelte taksperrer.  
Det er sprekk i baldakin over kjellerinngang.  
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**
- !

**Innvendig > Innvendige trapper**

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Det er ikke montert rekkverk.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**
- !

**Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader  
Tilstandsgrad er satt pga påviste forhold.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Sammendrag av boligens tilstand

	<b>Våtrom &gt; Sanitærutstyr og innredning &gt; Bad</b> Innredning har store skader/er ødelagt. Det mangler drenering fra innebygget sisterne.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>	
	<b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Bad</b> Avtrekksvifte er defekt.  Det er ingen tilluft til rommet.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>	
	<b>Våtrom &gt; Generell &gt; Vaskerom</b> Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  Gulv er utført uten membran/tettesjikt.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000</b>	
	<b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Vaskerom</b> Rommet har ingen ventilasjon.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>	
	<b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Bad</b> Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.  Avtrekksvifte er frakoblet pga kondens. Det er avvik i føring av viftekanal over tak.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>	
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  Gjelder rør/rørdele som ikke er skiftet ifm rehabilitering av bad og kjøkken. Vakuumentil(ene) har avvik mht tetthet og mulig bruk.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>	
	<b>Tomteforhold &gt; Forstøtningsmurer</b> Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>	
<b>TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>		
	<b>Våtrom &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom &gt; Vaskerom</b>	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>		
	<b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b>	<a href="#">Gå til side</a>



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

	<b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b> Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Utvendig &gt; Vinduer</b> Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  Avviket gjelder lav/manglende klaring (avstand) mellom utvendig omramming og vannbrett. Avviket medfører økt risiko for fukt- og råteskader. Det er påvist sopp innvendig langs vindussmyg og karmen i kjellervinduer.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  Avstand mellom horisontale spiler er større enn anbefalte maksavstand på 20mm.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Innvendig &gt; Overflater</b> Det er registrert svertesopp på overflater.  Forholdet gjelder i u.etg. Noe synlig oppsprekking i plateskjøter, hjørner og flisefuger i u.etg.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Innvendig &gt; Radon</b> Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b> Det er avvik:  Det er påvist bruk av dampsperre (plast) på innvendig påforede kjellervegger. Dette er en frarådet løsning når veggen er under terreng, pga manglende mulighet for lufting og tørking innover i rommet ved slike løsninger.  Det er manlgne ventilasjon i minst ett kjellerrom. Noe lav luftsirkulasjon i denne etasjen.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Bad</b> Svertesopp er registrert	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

Gjelder i flisefuger.		
	<b>Våtrom &gt; Sluk, membran og tettesjikt &gt; Bad</b> Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.  Det er registrert avvik i utførelse/tetting rundt rørgjennomføring i vegg.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Våtrom &gt; Overflater vegger og himling &gt; Bad</b> Det er påvist andre avvik:  Noe oppsprekking i fuge i vindussmyg Vindu er plassert i våtsone. Dette er en generelt frarådet løsning, men medfører lav risiko for fukt- og følgeskader med dagens løsning (bruk av kabinett)	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Bad</b> Det er påvist andre avvik:  Det er påvist trapping (høydeforskjell) i enkelte gulvfliser.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Våtrom &gt; Sluk, membran og tettesjikt &gt; Bad</b> Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.  Det er registrert avvik i utførelse/tetting rundt rørgjennomføring i vegg.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Våtrom &gt; Sanitærutstyr og innredning &gt; Bad</b> Det mangler drenering fra innebygget sisterne.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Kjøkken &gt; Overflater og innredning &gt; Kjøkken</b> Det er påvist andre avvik:  Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.  Gjelder eldre kobberør. Forventet brukstid avhenger av kvalitet og tykkelse på kobberørene og varierer med hhv 30, 40 og 50 år.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b> Det er påvist andre avvik:  Ventileringen er noe begrenset på grunn av lav tilgang til tilluft/friskluft og manglende avtrdeler av boligen.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Andre VVS-installasjoner</b> Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.	<a href="#">Gå til side</a>

Manglende håndtering/drenering av vann fra avriming av utedel til varmepumpen. Forholdet kan medføre økte fuktpåkjenninger på boligen.

	<b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b> 230v elektrisk anlegg. Utvendig inntaksboks med 2 stk målere. For det meste skjult anlegg/spredenett i boligen. 2 stk sikringsskap, plassert i vegg på teknisk/vaskerom og i trapperom.  Innmat med hhv 12 og 8 kurser inkl hovedbryter (63A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere. Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger.	<a href="#">Gå til side</a>
	<b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b> Det er avvik:  Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av overvann langs boligen.	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeår er opplyst av eier.

**Standard**  
Boligen fremstår med noe varierende standard på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder.  
Nærmere beskrivelser fremgår av respektive avsnitt i rapporten. Se for øvrig eget avsnitt for påkost og moderniseringer på boligen.

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Strøm (varmekabler og panelovner)  
Ildsted på hovedplan  
Varmepumpe på hovedplan (luft-til-luft)  
Elektrisk gulvvarme: Begge bad og rom i underetasjen.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår med enkelte unntak som løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Montering av varmepumpe (luft-til-luft)
2018	Modernisering	Rehabilitering av spillvannsledning (Flagstad AS)
2015	Modernisering	Rehabilitering av 2 bad
2015	Modernisering	Innredning/ombygging i underetasjen Etablering/rehabilitering av kjøkken (u.etg)
2014	Modernisering	Ny drenering m/ fuktsikring langs grunnmur
2007	Tilbygg	Tilbygd inngangsparti

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 3

Boligen har takteking av betongtakstein. Undertak av rupanel. Tekking og undertak er fra byggeåret. Stålpater over inngangsparti.

Yttertak/tekking er besiktiget fra bakkenivå da besiktigelse fra stige eller selve takflaten ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre på befaringsdagen. Det var snødekte forhold og noe begrenset inspeksjonsmulighet på befaringsdagen. Taktekkingen anbefales nærmere undersøkt når det er snøfritt.



Misfarging i undertak

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Synlig misfarging med soppangrep i undertak som antas å skyldes tilførsel av fuktig luft fra bad til kaldloft og mulige utettheter lokalt i taktekkingen.

**Tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Forhold og omfang anbefales nærmere undersøkt. Tiltak og utskiftingner må påregnes.

**Kostnadestimat: 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

TG 2

Beslag takrenner og nedløp av metall.



**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Tiltak**  
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
• 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.

Dagens krav/anbefalinger tilsier at det skal benyttes snøfangere på tak over beferdede områder.  
Dette må påregnes montert. Det må monteres snøfangere på tak over inngangsparti.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning.



**Vurdering av avvik:**  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Tiltak**  
• Andre tiltak:

Tiltak og utbedringer/utskiftingner bør påregnes på noe sikt.



# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft TG 3

Saltak av trekonstruksjoner. Boligen har kaldloft med tilkomst fra innvendig luke. Kaldloft isolert med mineralull mot boligplan. Lifting av takkonstruksjonen via spalter på raft og ventiler på gavl. Baldakin over kjellerinngang.

Innvendige takkonstruksjoner er besiktiget fra luke til kaldloft på grunn av manglende stige/trapp og gangbart areal på kaldloftet.



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Noe lokale mugg- og soppdanner i undertak og enkelte taksperrer. Det er sprekk i baldakin over kjellerinngang.

**Tiltak**

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Påviste skader må utbedres.

Tiltak må ses i sammenheng med utbedringer på kanalføringer og undertak/tekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Vinduer TG 2

Boligens vinduer er for det meste skiftet etter byggeåret. I hovedsak malte trevinduer med flerlags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2006, 2011 og 2015  
Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag.



Manglende klaring mellom omramming og vannbrett Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Avviket gjelder lav/manglende klaring (avstand) mellom utvendig omramming og vannbrett. Avviket medfører økt risiko for fukt- og råteskader.

Det er påvist sopp innvending langs vindussmyg og karmen i kjellervinduer.

**Tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak og/eller utskiftninger må påregnes.

# Tilstandsrapport

## Dører TG 1

Massive ytterdører med glassfelt. Dørene er antatt skiftet i perioden 2011-2015.  
Balkong-/terrassedør i tre med 2-lags energiglass fra 2011.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Boligen har veranda med tilkomst fra stue. Konstruksjoner med trebjelkelag på søyler/pilarer. Gulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk målt til 94cm.



**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Avstand mellom horisontale spiler er større enn anbefalte maksavstand på 20mm.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Krav/anbefalinger tilsier maks 20mm mellom horisontale spiler for å forhindre klatring. Tiltak må ses ut ifra behov.

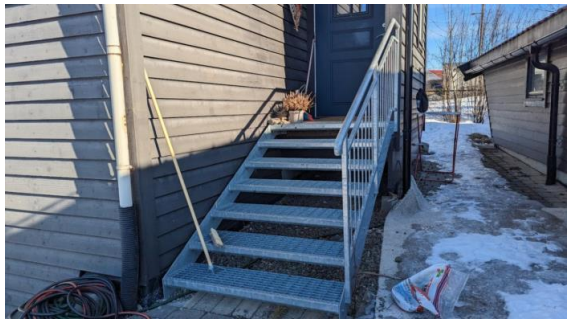


# Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Prefabrikerte trapper i metall. 1-sidig rekkverk i metall.



## INNSENDIG

Overflater

TG 2

Boligens innvendige overflater er av varierende alder. Noe løpende utskiftninger, utenom vedlikehold (se eget avsnitt for moderniseringer).

Gulv, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: laminat og fliser  
Vegger, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: plater og panel  
Himlinger har overflater av: panel og plater



**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Forholdet gjelder i u.etg.  
Noe synlig oppsprekking i plateskjøter, hjørner og flisefuger i u.etg.

**Tiltak**

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Noe øvrig utbedring bør påregnes.

# Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i 2 rom per plan. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue-gang og ett soverom. Avviket er på det meste målt til maksimalt 8 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv (hovedplan)

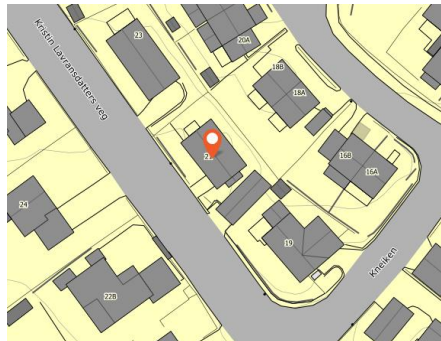


Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv (u.etg)

Radon

TG 2

Det foreligger ingen kjente opplysninger om radon.



Lokalt utsnitt fra aktsomhetskart for radon

**Vurdering av avvik:**

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

**Tiltak**

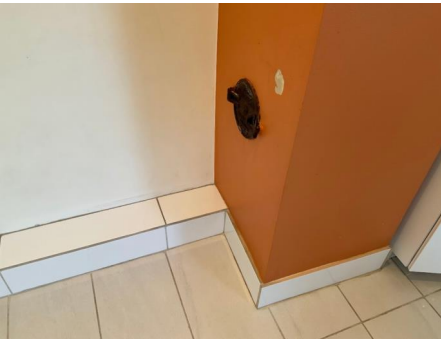
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmåling ved utleie.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe. Sotluke lokalisert i stue i u.etg  
Peisovn m/ glassdør på stue på hovedplan. Ildstedet er plassert på ubrennbart underlag.





# Tilstandsrapport

Rom Under TerrengTG 2

Boligen har sokkel/underetasje. Etasjen inneholder innredede rom/oppholdsrom.  
Kjellergulv av betonggulv med fliser. For det meste innvendig utforede vegger i rom under terreng.  
Hulltaking er foretatt i utforet vegg uten å påvise unormale forhold (fuktprosent i bunnsvill ble målt under11,5 vekt-%)



Måling av fukt i utforet vegg



**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er påvist bruk av dampsperre (plast) på innvendig påforede kjellervegger. Dette er en frarådet løsning når veggene er under terreng, pga manglende mulighet for luftfuging og tørking innover i rommet ved slike løsninger.

Det er mangnede ventilasjon i minst ett kjellerrom. Noe lav luftsirkulasjon i denne etasjen.

**Tiltak**

- Tiltak:

Målte fuktverdier ligger under grensen for utvikling av råte på kontrollert sted, men det kan være lokale variasjoner i fuktnivå som tilsier at fukten kan være kritisk andre steder i påforingen. Eksakt tilstand på påforede yttervegger er ikke fullstendig kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Utforingen bør holdes under jevnlig tilsyn i perioder med mye regn- og smeltevann.  
Det bør etableres ventiler i alle rom for økt tilgang til friskluft.

Innvendige trapperTG 3

Boligen har innvendig trapp av trekonstruksjoner.



**Vurdering av avvik:**

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

**Tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

Innvendige dørerTG 3

Innvendige dører er av noe varierende standard og opprinnelse. For det meste innvendige lettdører / fyllingdører.



**Vurdering av avvik:**

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Tilstandsgrad er satt pga påviste forhold.

**Tiltak**

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

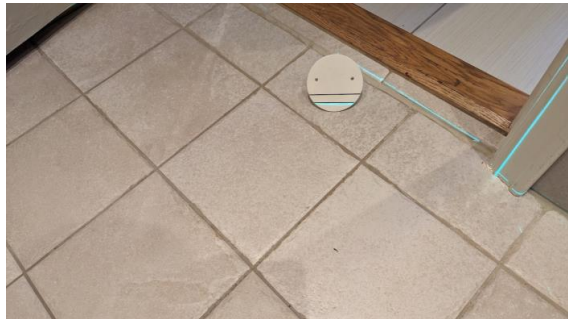
Generell

Bad med standard fra 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke.

Overflater vegger og himlingTG 1

Overflater GulvTG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Lokalt fall mot sluk er ikke fullstendig undersøkt grunnet manglende tilkomst til sluk (under kabinett).Det er påvist fall mot sluksone i øvrige deler av gulv.



Måling av fallforhold på gulv mot sluk



**Vurdering av avvik:**

- Svertesopp er registrert

Gjelder i flisefuger.

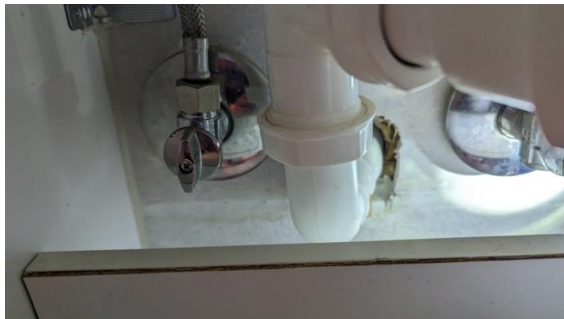
**Tiltak**

- Overflater må rengjøres.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Ukjent membran/tettesjikt.



Bilde i servantskap



Sluk under kabinett

**Vurdering av avvik:**

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert avvik i utførelse/tetting rundt rørgjennomføring i vegg.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Rørgjennomføring bør utbedres.  
Innhent om mulig dokumentasjon / bekreftelse fra utførende.

## Sanitærutstyr og innredning TG 3

Servantnnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd systerne. Dusjkabinett m/ integrert armatur. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).



**Vurdering av avvik:**

- Innredning har store skader/er ødelagt.
- Det mangler drenering fra innebygget systerne.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Innredning må skiftes.

Innhent om mulig dokumentasjon på innebygde systerne.  
Tiltak som montering av fuktføler anbefales dersom håndtering av lekkasjevann ikke kan påvises på annen måte.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon TG 3

Badet har mekanisk avtrekk. Ingen etablert tilluft til rommet.



**Vurdering av avvik:**

- Avtrekksvifte er defekt.

Det er ingen tilluft til rommet.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Viften må utbedres sammen med kanalføring for utluft. Avtrekk bør føres ut på yttervegg.  
Tilluft må etableres, fortrinnsvis via spalte mellom terskel og dørbblad.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Det er foretatt hulltaking i vegg bak dusjonen uten påviste avvik.



Fuktsøk i tilstøtende vegg til bad

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell TG 3

Kombinert vaskerom og teknisk rom. Alder er ukjent. Opplegg/uttak for vaskemaskin. Rommet har sluk.



**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv er utført uten membran/tettesjikt.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men det er økt risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon. Ved renovering må det påses at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres av utførende.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Ventilasjon TG 3

Ingen ventilasjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har ingen ventilasjon.

**Tiltak**

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (trapperom)  
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.



# Tilstandsrapport

## HOVEDPLAN > BAD

### Generell

Bad med standard fra 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke.



### Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i fuge i vindussmyg  
Vindu er plassert i våtsone. Dette er en generelt frarådet løsning, men medfører lav risiko for fukt- og følgeskader med dagens løsning (bruk av kabinett)

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Mindre utbedringer bør påregnes.

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Lokalt fall mot sluk er ikke fullstendig undersøkt grunnet manglende tilkomst til sluk (under kabinett). Det er påvist fall mot sluksone i øvrige deler av gulv.



Måling av fallforhold på gulv mot sluk

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist trapping (høydeforskjell) i enkelte gulvfliser.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig.

# Tilstandsrapport

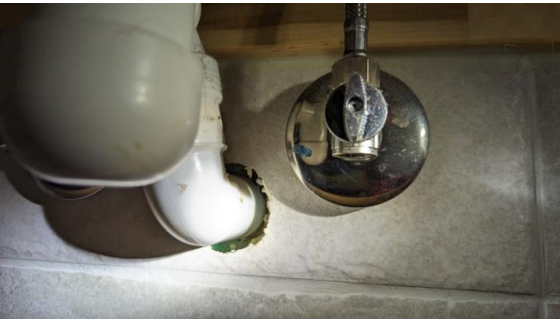
### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt.

Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett)



Sluk under kabinett



Avløp fra servant

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert avvik i utførelse/tetting rundt rørgjennomføring i vegg.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Rørgjennomføring bør utbedres.

Innhent om mulig dokumentasjon / bekreftelse fra utførende.

### Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd sisterne. Dusjkabinett m/ integrert armatur. Opplegg/uttak for vaskemaskin.

Vannrør av kobber ogrør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).



#### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent om mulig dokumentasjon på innebygde sisterne.

Tiltak som montering av fuktføler anbefales dersom håndtering av lekkasjevann ikke kan påvises på annen måte.

### Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Ingen etablert tilluft til rommet.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Avtrekkvifte er frakoblet pga kondens. Det er avvik i føring av viftekanal over tak.

#### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilluft må etableres, fortrinnsvis via spalte mellom terskel og dørblad. Viften må utbedres sammen med kanalføring for utluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom TG 0

Det er foretatt hulltaking i vegg bak dusjonen uten påviste avvik.



Fuktsøk i tilstøtende vegg til bad (fra soverom)

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning TG 1

Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Fliser på gulv. Plater på vegger og i himling.  
Ikea kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.



### Avtrekk TG 1

Ventilator over platetopp med utluft.



# Tilstandsrapport

## HOVEDPLAN > KJØKKEN

### Overflater og innredning TG 2

Kjøkken av noe eldre standard. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.  
JKE kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og heltre fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur.  
Nedfelt platetopp. Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og micro. For øvrig avsatt plass for hvitevarer.



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Ingen påkrevde tiltak.

### Avtrekk TG 1

Ventilator over platetopp med utluft.



## TEKNISKE INSTALLASJONER



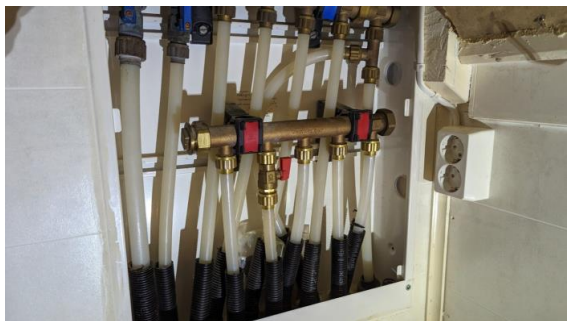
# Tilstandsrapport

VannledningerTG 2

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bad og vaskerom. Stoppekran i vegg på vaskerom.



Fordelerskap for rør-i-rør på hovedplan



Fordelerskap i u.etg



**Vurdering av avvik:**

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

Gjelder eldre kobberør. Forventet brukstid avhenger av kvalitet og tykkelse på kobberørene og varierer med hhv 30, 40 og 50 år.

**Tiltak**

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

AvløpsrørTG 3

Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk. Det er montert vakuumentiler på kaldloft.



**Vurdering av avvik:**

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

Gjelder rør/rørdeler som ikke er skiftet ifm rehabilitering av bad og kjøkken.

Vakuumentil(ene) har avvik mht tetthet og mulig bruk.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Det må gjøres en nærmere undersøkelse av vakuumentilene mht funksjon og tetthet. Tiltak må påregnes.

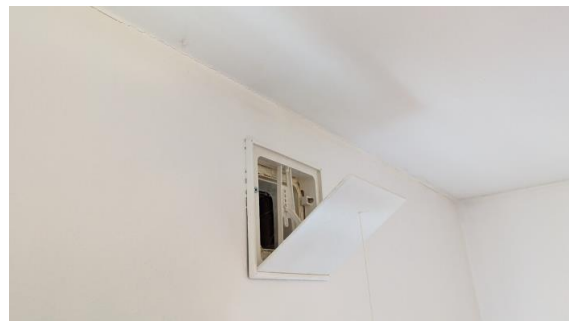
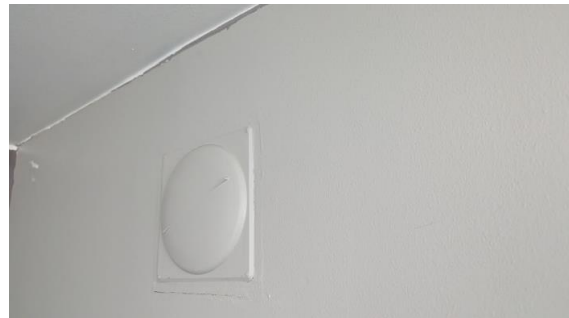
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

VentilasjonTG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og spalter i vinduskarmer.

Periodisk avtrekk på kjøkken.



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Ventileringen er noe begrenset på grunn av lav tilgang til tilluft/friskluft og manglende avtrdel av boligen.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Tiltak må ses i sammenheng med avtrekk på bad.

Foruten utbedring av avtrekk bør det tilrettelegges for økt tilluft i boligens oppholdsrom, fortrinnsvis via ventiler på yttervegger

Andre VVS-installasjonerTG 2

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Produksjonsår: 2015

Enhet plassert i stue på hovedplan.



**Vurdering av avvik:**

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Manglende håndtering/drenering av vann fra avriming av utedel til varmepumpen. Forholdet kan medføre økte fukt påkjenninger på boligen.

**Tiltak**

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vann fra avriming bør dreneres/ledes bort fra boligen

## Tilstandsrapport

### Varmtvannstank

TG 1

Boligen har 2 stk varmtvannsbereidere, én for hver etasje.  
Varmtvannsbereider med kapasitet på 198 liter fra 2008. Bereider er plassert i rom m/ sluk.



### Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

230v elektrisk anlegg. Utvendig inntaksboks med 2 stk målere. For det meste skjult anlegg/spredenett i boligen.  
2 stk sikringsskap, plassert i vegg på teknisk/vaskerom og i trapperom.

Innmat med hhv 12 og 8 kurser inkl hovedbryter (63A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.  
Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om forholdet fra nåværende eier.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om forholdet fra nåværende eier.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider skal foreligge for alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Dokumentasjon bør forsøkes fremskaffet.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om forholdet fra nåværende eier.**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om forholdet fra nåværende eier.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om forholdet fra nåværende eier.**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Boligens elektriske anlegg gis en TG2 på grunn av manglende dokumentasjon på elektriske arbeider og tidligere utførte kontroll.**  
**Det anbefales en gjennomgang av anlegget med elektrofaglig person.**



Sikringsskap til hovedplan

## Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har batteridrevne røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Strøm (varmekabler og panelovner)  
Vedfyring  
Varmepumpe (luft-til-luft)  
Elektrisk gulvvarme: Begge bad og rom i underetasjen.

### TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser. Byggegrunnen er ikke vurdert.

## Drenering

Drenssystem oppgradert i 2015 (opplyst i tidligere salgsoppgave). Drenering antatt med drenskum og lokal håndtering av overvann. Nedløp ledes til rør/system under terreng. Synlig fuktsikring/grunnmursplast langs grunnmur over terreng (med kantlist).



## Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur av betong. Fundamentering på antatt støpte såler under grunnmur. Grunnmuren er påforet innvendig og tildekket med grunnmursplast utvendig. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll og inspeksjon av eventuelle avvik.

Tilstand ikke vurdert



# Tilstandsrapport

## Forstøtningsmurer

Det er etablert støttemur på deler av eiendommen. Konstruksjoner av stablemur i betong.



**Vurdering av avvik:**

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

**Tiltak**

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

Det er krav om rekkverk/sikring ved høyde/nivåforskjeller over 0,5meter (gjelder ved fall mot harde underlag).

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Terrengforhold

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforholdene langs boligen.



**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av overvann langs boligen.

**Tiltak**

- Tiltak:

Fallforholdene bør vurderes utbedret. anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



<b>Anvendelse</b> Garasje	
<b>Byggeår</b> 2005	<b>Kommentar</b> Byggeår fremgår av matrikkelen
<b>Standard</b> Bygningen fremstår med en bygningsmessig forventet standard ut ifra byggeåret. Bygningen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.	
<b>Vedlikehold</b> Bygningen fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.	

**Beskrivelse**  
Garasje med avdelt bod i bakkant.  
Garasjen er oppført på antatt kantforsterket plate av betong. Støpt/murt oppkant.  
Yttervegger av uisolerte trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Saltak med tekking av stålplater. Undertak av sutaksplater.

Leddet garasjeport med automatisk portåpner. Garasjen har belysning og kontaktpunkt for støm.

# 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?](#)



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedplan	81	81	0	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Underetasje	73	69	4	Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Sum	154	150	4		

### Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Etasjehøyde i 1. etg/hovedplan målt til: 2,38m  
Etasjehøyde i kjeller er varierende, men stedvis målt til: 2,4m

Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens bruk på befaringsdagen.  
Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Kjeller/u.etg er innredet med rom/oppholdsrom som ikke er angitt på fremviste tegninger (soverom er inntegnet som bad)

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei  
*Kommentar:* Rehabilitering av spillvannslufting. Dokumentasjon foreligger.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etg	36	0	36		Garasje , Bod
Sum	36	0	36		

### Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.  
Arealer og romangivelse/benevning er basert på bygningens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2023	Christian Ryberg	Takstingeniør
	Hasan Ucar	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3220		0	426.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Kristin Lavransdatters veg 21							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Ucar Hasan							

Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Storhamar, ca 1km vest for Hamar sentrum. Eiendommen har en sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehager, Ankerskogen svømmehall, Maxi kjøpesenter, samt Hamar sentrum med de fleste fasiliteter man kan forvente seg av et moderne bysentrum. Offentlig kommunikasjon i nærheten med forbindelser til kollektive knutepunkter. Eiendommen har normale sol- og lysforhold.

**Adkomstvei**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Overordnet gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001. Eiendommen/området er i planen avsatt til boligbebyggelse, og dagens bruk er i henhold til planstatus.

Det fremgår ingen kjente opplysninger eller planer som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

**Om tomten**

Skrånende tomt med sørvest helling. Tomten er for det meste hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Innkjøring/gårdsplass med belegningsstein. Tomten er dels innhegnet med gjerde og hekk/beplatning. Eiendommen har normalt gode solforhold.

**Tinglyste/andre forhold**

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert. Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 000 000	2015	Salgsopplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89978362			14 000
<b>Kommentar</b> Opplysninger fremgår av Boligpass				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke fremlagt	Ikke vist	0	Nei
Norges Eiendommer		Matrikelopplysninger	Innhentet	0	Nei
Statens Kartverk		Kartverktøy med tomteareal m.m.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Bolig- og salgsinformasjon	Innhentet	0	Nei
Offentlige planer		Gjeldende plantype og tilhørende kart er innhentet/gjennomgått	Innhentet	0	Nei
Salgsprospekt		Salgsprospekt med takstrapport fra tidligere salg	Fremvist	0	Nei
Grunnbokutskrift		Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Innhentet	0	Nei
Boligpass		Eiers opplysninger om boligen	Innhentet	0	Nei
Fakturaer		Fakturaer på utførte arbeider med stikkledning	Fremvist	0	Nei
Tegninger	25.01.1964	Tegninger fra husleverandør/arkitekt	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	26.05.2015	Tegninger fra husleverandør/arkitekt	Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	95230017
Adresse	Kristin Lavransdatters veg 21		
Postnr.	2316	Sted	Hamar
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?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr 89978362
Selger 1 Fornavn	Hasan	Etternavn	Ucar

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
2. 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 / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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
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 / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
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?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ 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?

☐ Nei ☐ Ja ☐ 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?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ 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.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar



☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

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

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

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

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du 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

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

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 Forsikrings 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. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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](https://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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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: 28/03/2023 09:11:41 (EES-versjon: 2)

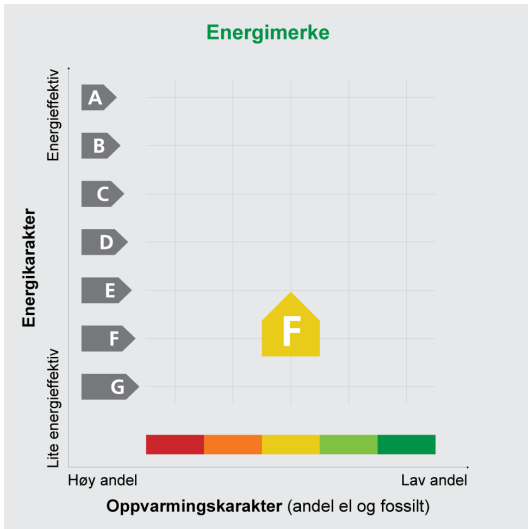
Adresse	Kristin Lavransdatters veg 21
Postnr	2316
Sted	HAMAR
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	3220
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	15459662
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1481996
Dato	17.03.2023

Innmeldt av	Takstplan AS
-------------	--------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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



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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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 forskriften 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.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- 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. Kjøper 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 kjøper 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!



Huseierne





## 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](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 95230017

**Adresse:**        Kristin Lavransdatters veg 21, 2316 Hamar

**Betegnelse:**    GNR 1, BNR 3220 i Hamar 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