# RØNNINGSTADVEGEN 97A

PRIVATMEGLEREN

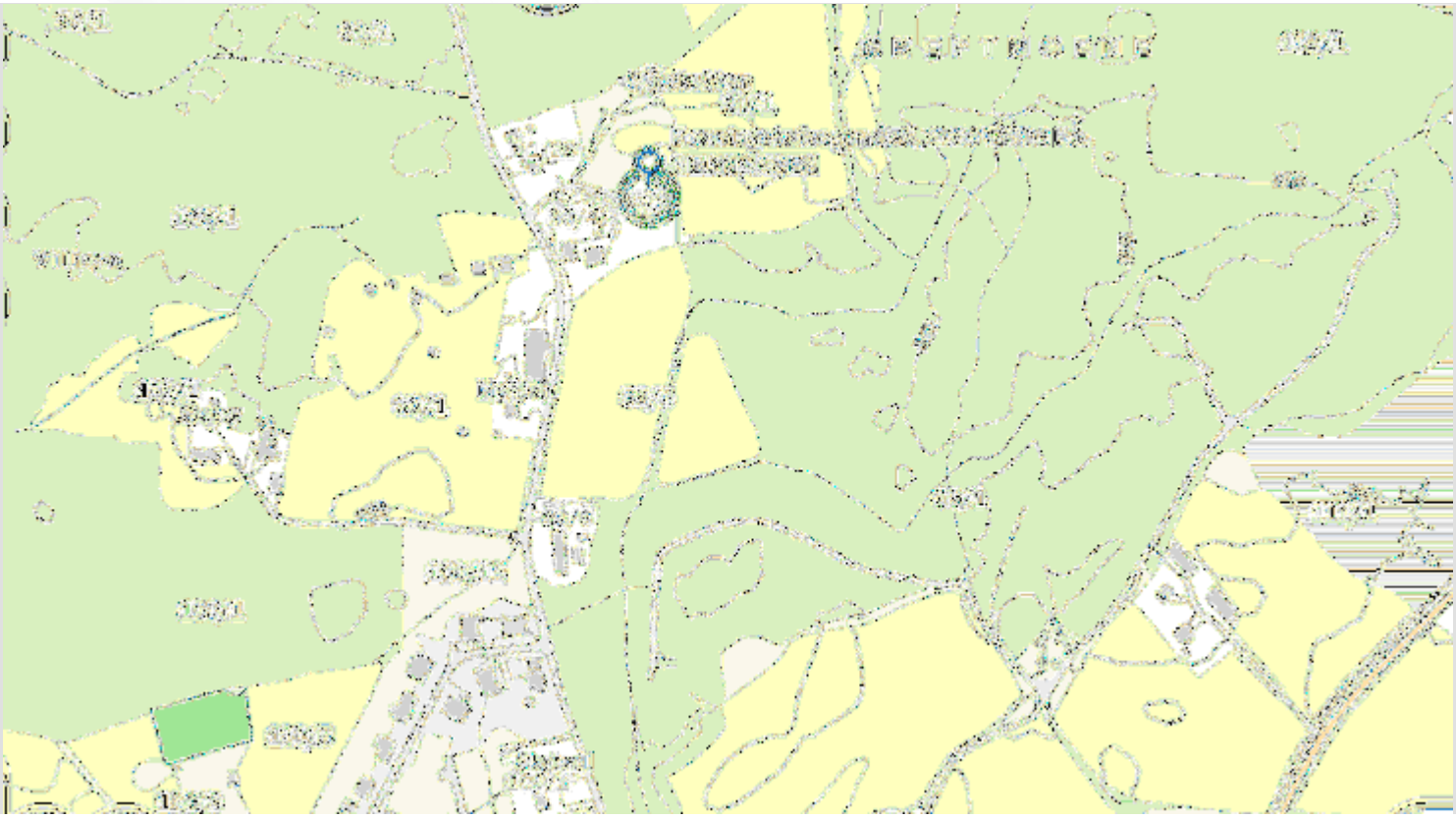
# Tilstandsrapport

Rønningstadvegen 97 A, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

HAMAR kommune

gnr. 90, bnr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 428 m² BRA-i: 385 m²**



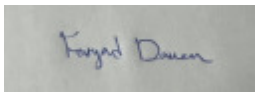
**Befaringsdato:** 25.10.2024 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21642-1105 **Referansenummer:** WI1374

**Autorisert foretak:** Daven Takst og Eiendom **Vår ref:** Faryad Daven

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



**Rapportansvarlig**



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@daven-takst-og-eiendom.no
467 18 316




Medlem av NITO

# 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser. Boligen er opplyst fundamentert med betongsåler til fast byggegrunn. Ringmurssokkel opplyst med blokker. Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Deler av veggkonstruksjoner med Lecablokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, samt lettklinker blokker. Fasade/kledning har stående bordkledning, skiferfliser. Vinklet saltakkonstruksjon av tre tekket med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen, og utkast til terreng via fleksibelt rør. Etasjeskiller/gulv mot grunn er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er bla. 2007, 2021 og 2023.

**Enebolig med hybel/leilighet - Byggeår: 2008**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen synlig løse eller manglende deler. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen, og utkast til terreng via fleksibelt rør. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum.
Fastmontert stigetrinn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, samt lettklinker blokker. Fasade/kledning har stående bordkledning, skiferfliser. Utvendige veggoverflater er behandlet i 2024.
Vinklet saltakkonstruksjon av tre tekket med metallplater.
Tilstandsgrad er ikke satt på grunn av manglende adkomst til loft for å besiktige konstruksjonen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er bla. 2007, 2021 og 2023.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Produksjonsår for glassene i balkongdører er bla. 2008 og 2014.
Boligen har terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv ved utleiedel, terrasseplatting av impregnerte terrassebord på bakside og støpt platting ved inngangsparti i 1.etasje. Boligen har også balkonger av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk i 2.etasje. Rekkverk er malt i 2024.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og malt betong. Veggene har malte plater, panel og lettklinker. Innvendige tak har malte plater og panel. Store deler av innvendige overflater er opplyst oppgradert i 2021.
Etasjeskiller/gulv mot grunn er av betongdekke. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte- og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har baderomsplater/baderomspanel og malt mur. Taket har himlingsplater.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 26 mm. Det er oppkant av støpt betong ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Det er opplyst at det er brukt primer med smøremembran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, glatte fronter, varmtvannsberedere og røropplegg og kran i vegg.
Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle soner mot yttervegg og murvegg.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og kjøkken. Det ble foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Områder bak og under dusjkabinett er ikke besiktiget/vurdert grunnet manglende tilkomst.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra nærmeste punkt til topp slukrist ved dusjkabinett til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.11 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak dusjsone fra kjøkken.

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser i benkerygg. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn samt platetopp på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Samlestokk, vannmåler og stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom i 1.etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med stedvis periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Oppvarming hovedsakelig med elektristitet. Det er installert varmepumpe i hoveddel. Vannbasert og elektrisk gulvvarme i boligen.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Boligen har 2 varmtvannsberedere plassert i teknisk rom/vaskerom i hoveddel. Ene er koblet til ekspansjonstank Aquasystem VR12 for oppvarming av gulv og varmtvann til sokkelleilighet. Den andre er opplyst brukt til hoveddel. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.
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.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i sokkelleilighet og hoveddel.
Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.
Dreneringen er fra 2008.
Boligen er opplyst fundamentert med betongsåler til fast byggegrunn. Ringmurssokkel opplyst med blokker.
Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Deler av veggkonstruksjoner med Lecablokker.
Tilnærmet flat terreng med interne fallforhold.
Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig med hybel/leilighet**

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

Det er fremvist tegninger utarbeidet av arkitekt i forbindelse med søknad om tillatelse til påbygg eksisterende bolig, bruksendring og fasadeendring samt søknad om ferdigattest, og disse samsvarer med dagens bruk.

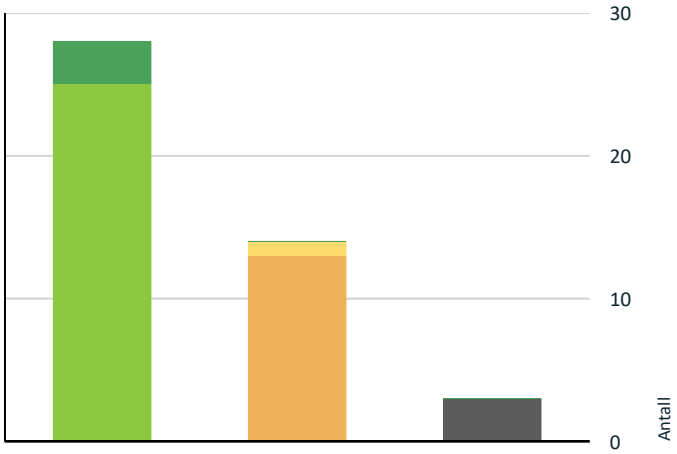
**Garasje**

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

Det er fremvist tegninger utarbeidet av arkitekt i forbindelse med søknad om tillatelse til påbygg eksisterende bolig, bruksendring, fasadeendring og oppføring av garasje samt søknad om ferdigattest, og disse samsvarer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med hybel/leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje (Sokkelleilighet) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje (Sokkelleilighet) > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje (Sokkelleilighet) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Dører** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED HYBEL/LEILIGHET



**Byggeår**
2008

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligen benyttes av eier.

**Standard**
Normal god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen synlig løse eller manglende deler. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen, og utkast til terreng via fleksibelt rør. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Fastmontert stigetrinn.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, samt lettklinker blokker. Fasade/kledning har stående bordkledning, skiferfliser. Utvendige veggoverflater er behandlet i 2024.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Vinklet saltakkonstruksjon av tre tekket med metallplater. Tilstandsgrad er ikke satt på grunn av manglende adkomst til loft for å besiktige konstruksjonen.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er bla. 2007, 2021 og 2023.

### TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Produksjonsår for glassene i balkongdører er bla. 2008 og 2014.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler underbeslag i huvedytterdør.
Terskel under dør har en del slitasje.
Dør i sokkelleilighet har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Boligen har terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv ved utleiedel, terrasseplatting av impregnerte terrassebord på bakside og støpt platting ved inngangsparti i 1.etasje. Boligen har også balkonger av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk i 2.etasje. Rekkverk er malt i 2024.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dagens krav er rekkverkshøyde på minimum 1,0 m.
Rekkverkshøyde er på ca. 0,92 m.
Det er påvist stedvis grønske i underkant av balkong.

**Konsekvens/tiltak**
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kjøper bør være klar over forholdet med rekkverkshøyde.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og malt betong. Veggene har malte plater, panel og lettklinker. Innvendige tak har malte plater og panel. Store deler av innvendige overflater er opplyst oppgradert i 2021.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv mot grunn er av betongdekke. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.




Aktsomhetsgrad for radon

### TG 2 Innvendige trapper

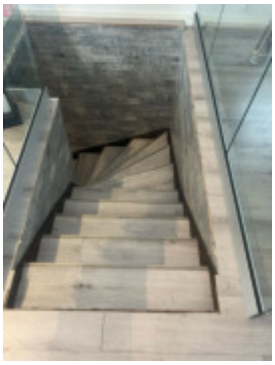
Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er påvist knirk i trappa.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.
Tiltak kan gjøres etter behov.



### TG 1 Innvendige dører

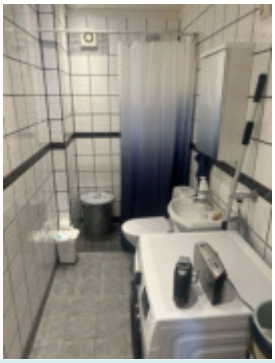
Innvendig har boligen malte glatte- og fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### 1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.30 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utenfor dusjsone er det påvist interne fallforhold som gjør at eventuelt lekkasjevann ikke renner inn til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

# Tilstandsrapport



Høyde ved terskel



Høyde ved topp slukrist

1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk er montert nærme vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak kan gjøres etter behov.
Overvåk tilstanden.



1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.





Spalte for tilluft

1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og kjøkken. Det ble foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2.ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Områder bak og under dusjkabinett er ikke besiktiget/vurdert grunnet manglende tilkomst.

# Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

2.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra nærmeste punkt til topp slukrist ved dusjkabinett til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.11 mm.

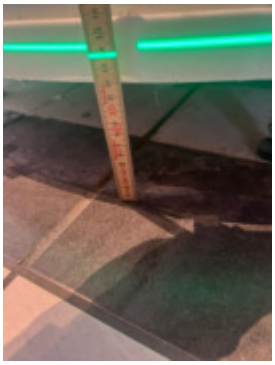
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Høyde ved terskel



Høyde ved dusjkabinett

2.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket ved viderebruk av dusjkabinett.
Det er viktig å rense sluke jevnlig for å hindre opphopping av vann.
Rens og vedlikehold av overflater forlenger levetiden.
Overvåk tilstanden.



2.ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overvåk tilstanden.

2.ETASJE > BAD

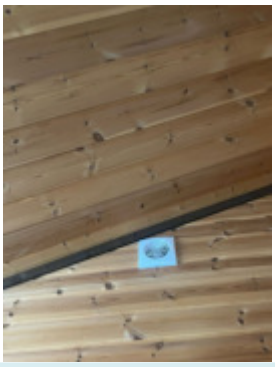
# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



### 2.ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak dusjsone fra kjøkken.



### 1.ETASJE > VASKEROM

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### 1.ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater/baderomspanel og malt mur. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist småsprekker i maling i vegg med malt betong/mur.

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Lokal utbedring anbefales.

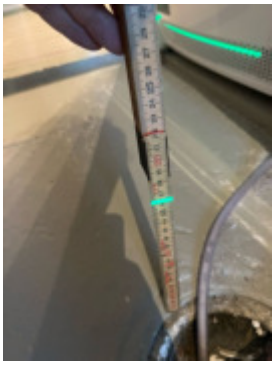
### 1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 26 mm. Det er oppkant av støpt betong ved terskel.



Høyde ved terskel



Høyde ved sluk

### 1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Det er opplyst at det er brukt primer med smøremembran.

# Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin, glatte fronter, varmtvannsberedere og røropplegg og kran i vegg.

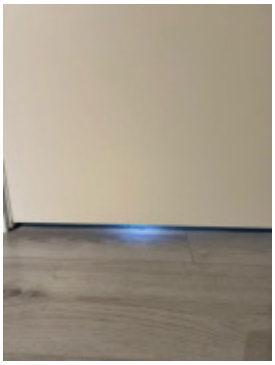
1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Spalte for tilluft

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle soner mot yttervegg og murvegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser i benkerygg. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1.ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2.ETASJE > KJØKKEN

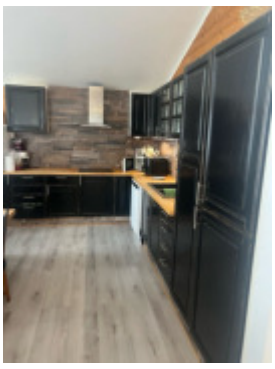
TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn samt platetopp på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Oppgradering kan gjøres etter behov.



# Tilstandsrapport





## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

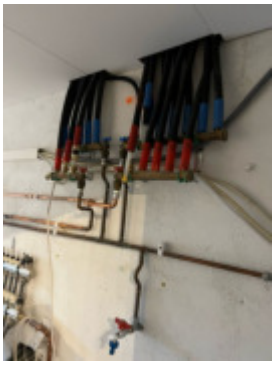
**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Samlestokk, vannmåler og stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom i 1.etasje.





### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med stedvis periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

### TG 1 Varmesentral

Oppvarming hovedsakelig med elektristitet. Det er installert varmepumpe i hoveddel. Vannbasert og elektrisk gulvvarme i boligen. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

### TG 1 Varmtvannstank

Boligen har 2 varmtvannsberedere plassert i teknisk rom/vaskerom i hoveddel. Ene er koblet til ekspansjonstank Aquasystem VR12 for oppvarming av gulv og varmtvann til sokkelleilighet. Den andre er opplyst brukt til hoveddel. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

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.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i sokkelleilighet og hoveddel.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2021 I forbindelse med nytt opplegg i huset**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det er fremvist samsvarserklæring for tilkobling av varmtvannsbereder i 2021, nytt opplegg i hus i 2021 og utskillelse til nytt målerabonnement i 2024**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.








TG 0 **Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.

### TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2008.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er opplyst fundamentert med betongsåler til fast byggegrunn. Ringmurssokkel opplyst med blokker. Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Deler av veggkonstruksjoner med Lecablokker.

### TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat terreng med interne fallforhold.
Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Kilde: eier

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Garasje opplyst bygget i 2024. Støpt gulv i gulv med grunnmur av lettklinker blokker under veggkonstruksjoner av tre tekket utvendig med stående panel. Takkonstruksjonen er av tre tekket med metallplater. Garasjen har elektrisk/motordrevet port med malt malt ytterdør for gående på bakside. Normal god standard på garasjen. Fall på gulv er ikke kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

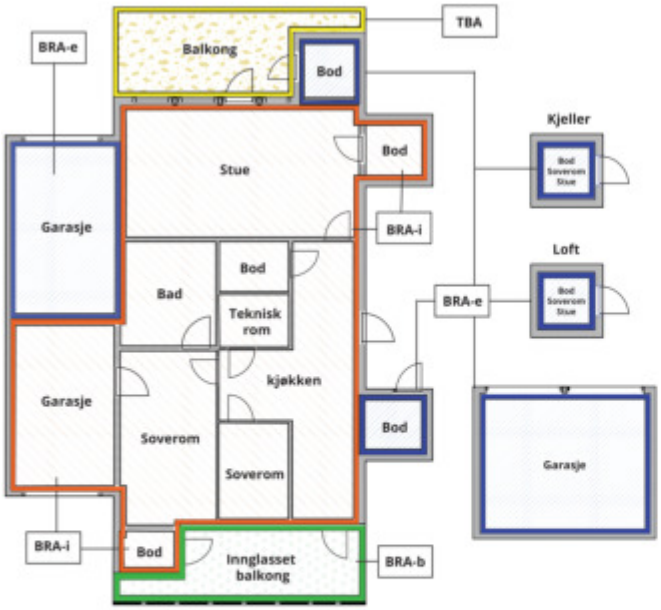
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med hybel/leilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | 110 | | | 110 | 31 |
| 1.etasje (Sokkelleilighet) | 76 | | | 76 | 94 |
| 2.etasje | 199 | | | 199 | 56 |
| **SUM** | **385** | | | | **181** |
| **SUM BRA** | **385** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Entré med trapp, Gang, Vaskerom, 3 soverom, Bod under trapp | | |
| 1.etasje (Sokkelleilighet) | Entré/Vindfang, Stue/oppholdsrom, Stue/gang, 2 soverom, Kjøkken, Bad | | |
| 2.etasje | Kjøkken, Stue, Spisestue/Lounge, Bad, 2 soverom, Bod/Walk-in closet, Gang med trapp, Kontor | | |

**Kommentar**

Åpent areal er areal av terrasse på vest-side av sokkelleilighet, terrasseplatting på bakside av sokkelleilighet og støpt platting ved inngangsparti, samt areal av balkonger i 2.etasje.
Areal i 1.etasje er delt opp i to deler med hoveddel og sokkelleilighet. Dette er informativt slik at kjøper får oversikt over romfordelinger og areal for hver del.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er fremvist tegninger utarbeidet av arkitekt i forbindelse med søknad om tillatelse til påbygg eksisterende bolig, bruksendring og fasadeendring samt søknad om ferdigattest, og disse samsvarer med dagens bruk.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det er fremvist godkjent søknad om ferdigattest for riving av bygg og oppføring av enebolig med sokkelleilighet på eiendommen datert 16.12.2024. Areal av sokkelleilighet er dermed tatt med som BRA-i da sokkelleilighet regnes som en boenhet med nødvendige funksjoner og egen inngang.

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasje | | 43 | | 43 | |
| **SUM** | | **43** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Garasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er fremvist tegninger utarbeidet av arkitekt i forbindelse med søknad om tillatelse til påbygg eksisterende bolig, bruksendring, fasadeendring og oppføring av garasje samt søknad om ferdigattest, og disse samsvarer med dagens bruk.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig med hybel/leilighet** | 371 | 14 |
| **Garasje** | 0 | 43 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Enebolig med hybel/leilighet | Bod/Walk-in closet i 2.etasje og bod under trapp i 1.etasje er sekundærrom. |
| Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.4.2024 | Faryad Daven | Takstingeniør |
| | Perparim Sejdaj | Kunde |
| 25.10.2024 | Faryad Daven | Takstingeniør |
| | Perparim Sejdaj | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3403 HAMAR | 90 | 2 | | 0 | 3304.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Rønningstadvegen 97 A

**Hjemmelshaver**
Hajrizi Emma, Sejdaj Perparim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område med landlige omgivelser på Vang på Hedmark, og er ca.12,5 km fra Hamar sentrum. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, daglivarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar sentrum. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt høgskole. Gode turmuligheter fra boligen. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, med privat stikkvei. Veiretten er opplyst tinglyst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030, og er i et område for Landbruks-, natur- og friluftsformål. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak kan falle utenfor LNFR-formålet, og da kan det ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.
Aktuelle planer:
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20170001. Status: Endelig vedtatt areallplan med ikrafttredelsesdato 30.05.2018.

### Om tomten

Selveier tomt på ca.3304 kvm. Tomta er tilnærmet flat med interne fallforhold. Opparbeidet med plen, grus og noe beplanting. Gruset innkjørsel med mulighet for parkering. Gode lys- og solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Heftelser fra Grunnboksutskrift:
2008/357085-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3403 GNR:90 BNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3403 GNR:90 BNR:4
Med flere bestemmelser

Eier har søkt om bla. bruksendring av 1.etasje i hoveddel og soverom i 2.etasje. Det er fremvist dokumentasjon om gitt tillatelse til påbygg eksisterende bolig, bruksendring, fasadeendring og oppføring av garasje datert 16.12.2024 samt dokumentasjon om godkjenning av søknad om ferdigattest for riving av bygg og oppføring av enebolig med sokkelleilighet på eiendommen datert 16.12.2024.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 4 250 000 | 2021 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Eika forsikring | | | | |

**Kommentar**
Eiendommen er opplyst forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Offentlige planer | | Aktuelle planer | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | Fra kartverket.no | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Innhenting av data | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger under befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Utleiedel har vært dekket av innbo i stor grad på befaringsdagen. Denne var i bruk tilnærmet som lager med store mengder løsøre. Denne kan ha hatt påvirkning i besiktigelse av utleiedelen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Hamar (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 320240037 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Emma Hajrizi | Perparim Sejdaj |

| Gateadresse |
| --- |
| Rønningstadvegen 97A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Vang på hedmarken | 2324 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 320240037

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var avløp lukt vi ringte 2 bedrifter, der vi mistenkte at det var lekasje et eller annet sted. Det viste seg at doskåla var problemet. Den ble utbedret (skrudd riktig på plass og lukta ble borte. ) av rørlegger.

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

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

Beskrivelse: Tekniskrom/vaskerom ble montert kran på av Oljefyringservice. Baderomsplater Dugnad egeninnsats

Arbeid utført av: Oljefyringservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse endringer på vaskerom.

Arbeid utført av: Oljefyrings service AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er normal sprekker på leka mur enkelte steder , men den synes ikke da fasade er i treverk. Og noen skjevheter ved gulv i 1 og 2 etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: JA det har vært mus inne i utleidelen før mitt eie. Det ble lagt ut feller og musegift og vi hadde ikke mer problem med det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Arbeid i 1. etasje er utført av firma. Downlights og omlegging av kabler i 2. etasje er gjort av faglært på dugnad. Stikkontakter ble koblet fra og til etter gipsmontering. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført under mitt eie. For arbeid før mitt eie har jeg ikke kjennskap til . Jeg har svart ja på spørsmål om samsvarserklæring, men dette gjelder kun deler av eiendommen, da vi ikke bygde den.

Arbeid utført av: Brødrene Melby AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 320240037

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført diverse kontroll på eiendomen av bedriften som nevnt tidligere.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av samme bedrift ved døren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen er bygd av ufaglærte og faglærte på dugnad, Porten er satt inn og kjøpt fra Port innladent i 2024.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: 1 etasje (ikke utleiedelen) ble totalrenovert av Bygg og Tilbygg AS tidlig i 2021, sammen med deler av 2. etasje.

Arbeid utført av: Bygg og Tilbygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen leilighet med egen adresse.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i leilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort diverse endringer på eiendomen 1 og 2 etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for påbygg-fasadeendring og oppføring av garasje. eiendommen med gnr.nr 90, bnr .2.. Kommunen har alle papirer er det noe dere ønsker å vite ta en tlf. der oppgi adresse så får dere all dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320240037

Document reference: 320240037

## Tilleggskommentar

Dersom kjøper har spørsmål, anbefales det å ta kontakt med kommunen eller relevante fagpersoner, da vi ikke er eksperter på eiendom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320240037

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Emma Hajrizi | 5056909d2ca66913eaada f66bd4d345ae38a121f | 22.05.2025 06:37:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Perparim Sejdaj | 54ac4cc111ced86f75d6cff 01125e4a99657ab86 | 22.05.2025 06:35:08 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 320240037


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

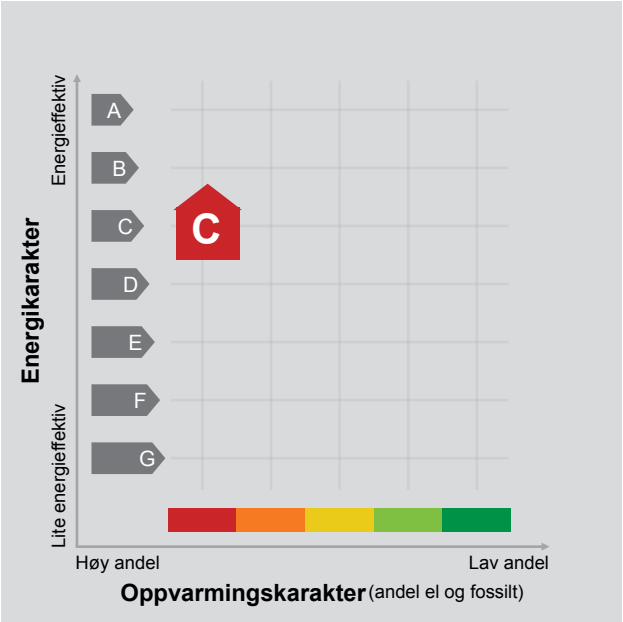
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rønningstadvegen 97A |
| Postnummer | 2324 |
| Sted | VANG PÅ HEDMARKEN |
| Kommunenavn | Hamar |
| Gårdsnummer | 90 |
| Bruksnummer | 2 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 24336980 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-44316 |
| Dato | 29.10.2024 |
| Innmeldt av | FARYAD DAVEN |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Luft kort og effektivt**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 2008 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 382 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Hamar kommune

Perparim Sejdaj
Rønningstadvegen 97 A
2324 VANG PÅ HEDMARKEN

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 24/02213-2 | Lidvar Barmsnes | 16.12.2024 |

## Rønningstadvegen 97A og B , Ferdigattest riving av bygg og oppføring av enebolig med sokkelleilighet - samt bruksendring av garasje / boder

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 90 / 2 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | A. VOLD ARKITEKTUR AS |
| Tiltakshaver: | Perparim Sejdaj |

### Vedtak om ferdigattest
Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for riving av bygg og oppføring av enebolig med sokkelleilighet på eiendommen med gnr. 90, bnr.. Vedtaket er fattet med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og i samsvar med søknaden og vedlagt dokumentasjon.

### Du kan klage på vedtaket
Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

### Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak
*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

*Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid ikke gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, jf. pbl. § 1-9, for eksempel forhold som er avgjort i rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.*

**Ansvar**
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl. § 23-3 sjuende ledd.

**Andre forhold**
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med hilsen

Lidvar Barmsnes
Ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
A. VOLD ARKITEKTUR AS

HAMAR KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPMÅLING

LOS - Odd Arnfinn Eggen

2440 ENGERDAL

| Vår ref: | Arkiv: | Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: | Dato: |
|---|---|---|---|
| Geir Haugland<br>Tlf: 62 51 02 10<br>06/1216(11) | L42/<br>18103/08 | 90/2// | 03.06.2008 |

# RØNNINGSTADVEGEN 97, VANG H - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR SOKKELLEILIGHET (SAK : RIVING AV BYGG, SAMT OPPFØRING AV ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET.)

**Tiltakshaver: Sondre Eggen**
**Anmodning mottatt: 09.05.2002**

## VEDTAK:

**Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr1. 2 og 3 med endringer og i samsvar med søknaden og vedlagte kontrollerklæringer gis det midlertidig brukstillatelse for sokkelleilighet på eiendommen: Gnr. 90, Bnr. 2.**

**Bygningsnr.: 24336980**
**Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.**
**Det skal innhentes ferdigattest på bygget innen den 01.06.2009**
**Gjenstående arbeider : Utomhusarbeider, Hovedleilighet**

## Klageadgang

Dette vedtaket kan etter forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker etter mottagelsen av dette brev.
Eventuell klage sendes: Hamar rådhus, byggesak- og oppmålingsavd., Pb. 4063, 2306 Hamar. Der kan De også få nærmere informasjon om

- rett til å se sakens dokumenter
- rett til veiledning
- adgangen til å søke om utsettelse av iverksettelse av vedtaket

Selv om De har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks.

Klageskjema iht. Forvaltningslovens § 27, 3. ledd fås ved henvendelse til Hamar Rådhus, servicekontoret, Vangsvegen 51, tlf 62510210.

FAKTA :
Leilighet i underetasje 55 m2.

Bygget er tatt i bruk : 01.06.2008

**MERKNADER:**

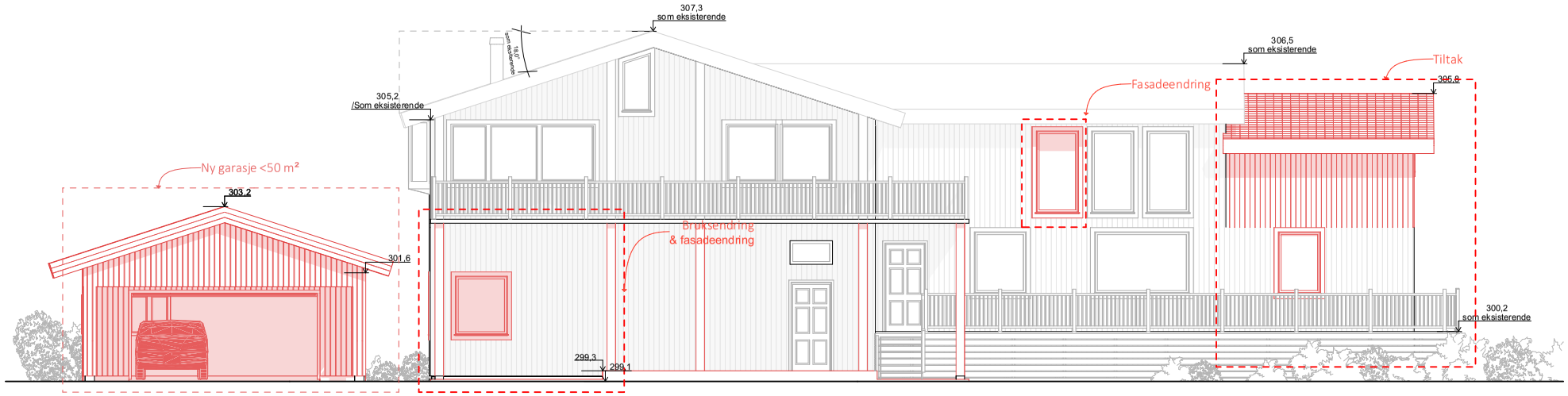
- Byggverk skal være prosjektert og oppført med tilrettelegging for effektiv drift og enkelt og effektivt vedlikehold og renhold. Det skal finnes skriftlig instruks om hvordan igangsetting, drift og vedlikehold av byggverk og tekniske anlegg skal utføres slik at gjeldende forskriftskrav tilfredsstilles. I de tilfeller der slik instruks er åpenbart overflødig, kan kravet frafalles.(Teknisk forskrift §8-6)
- Ut fra opplistede mangler i kontrollerklæringer fra ansvarlige utførende foretak på bygget, skal ferdigattest, vedlagt nødvendige kontrollerklæringer, begjæres når følgende nedenstående arbeider er utførte:
    1.

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med vennlig hilsen

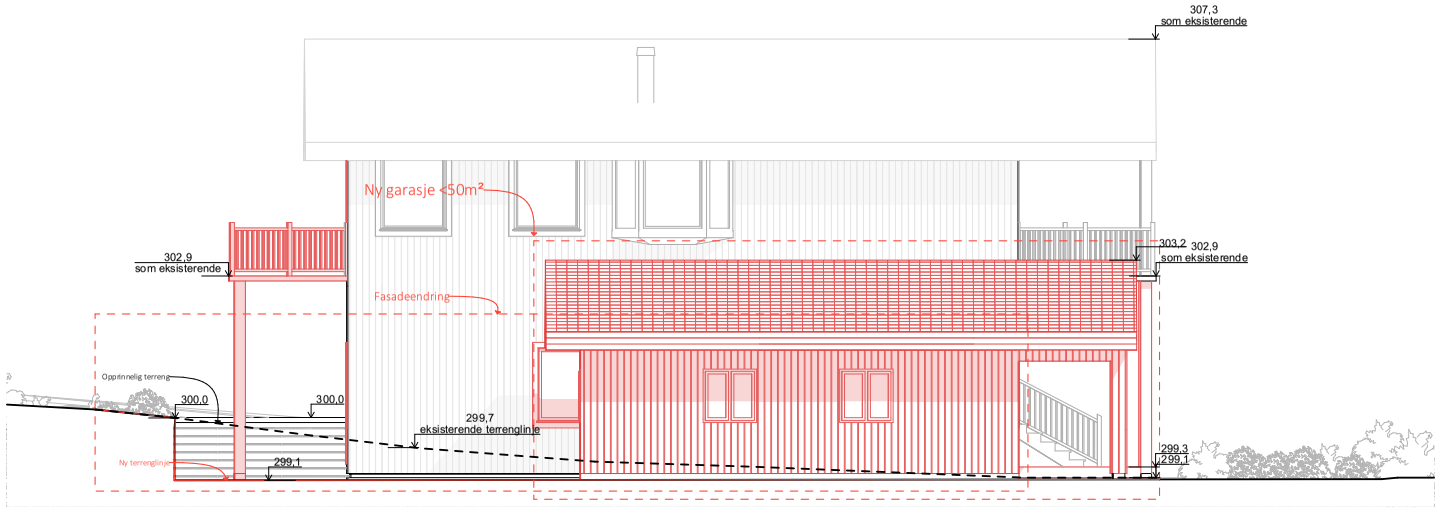
Geir Haugland
Avd.ing.byggesak

***KOPI:***
Sondre Eggen, , 2440 ENGERDAL
Avgiftskontoret, her
HIAS, Vangsvegen 143, 2317 Hamar




1:100

*Fasade Vest*




1:100

*Fasade Nord*

| REV: | DATO: | GJELDER: | UTF: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 05.10.2024 | Transmittal Set A | | |

PROSJEKT:
Rønningstadsvegen 97
90/2
Ett-trinns-søknad

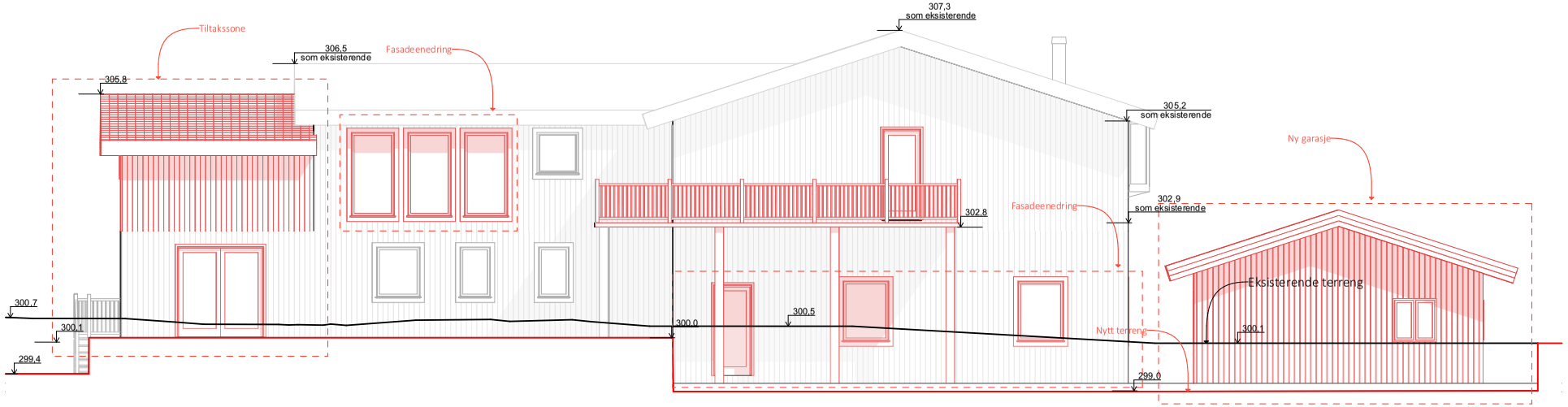
ADRESSE
Rønningstadsvegen 97
2324 Vang på Hedmarken

TEGNING:
Fasade Nord, Fasade Vest

| TEGNING STATUS: | | TEGNING DATO: |
|---|---|---|
| Nabovarsel | | 01.06.2024 |
| TEGNING STATUS: | A0: | A3: |
| MÅLESTOKK: | - | 1:100 |
| PROSJEKTNUMMER: | FAG: | TEGNING NR: / REVISJON: |
| 08PM | A | 01 |

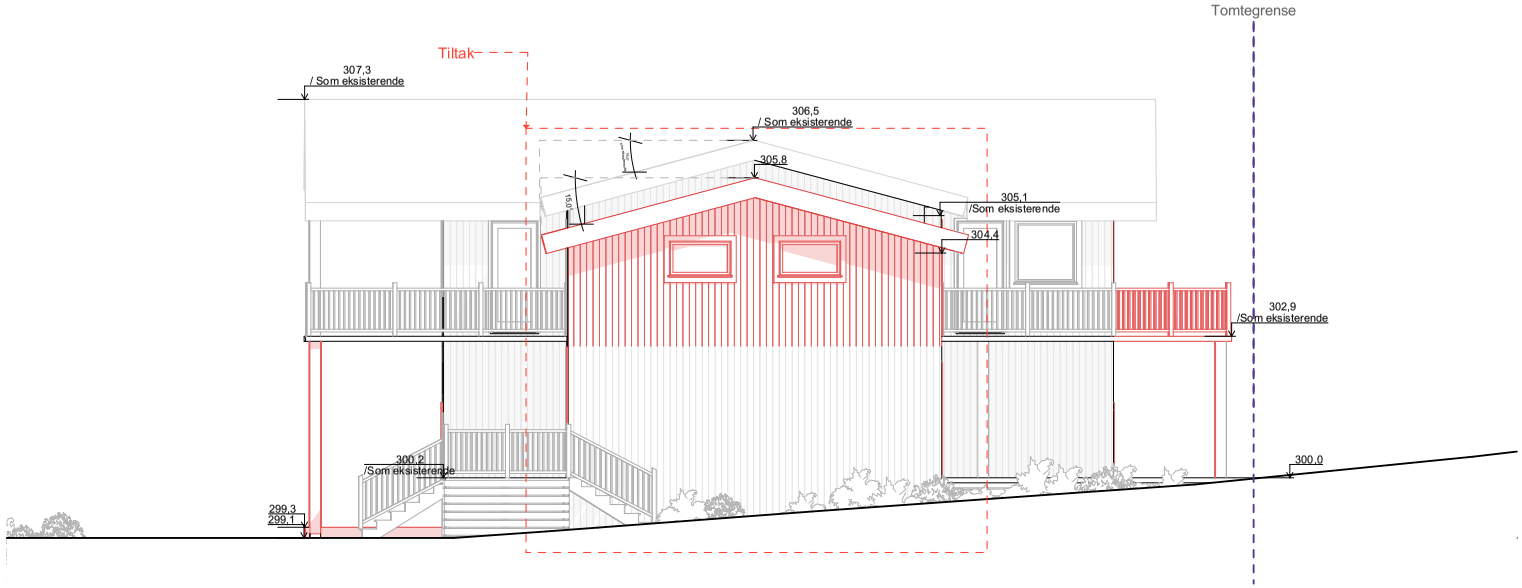
ANSVARLIG SØKSBH: | UTFØRT AV: -

a. - vold
A. Vold Arkitektur AS
Brennbakkvegen 19 A, 2318 HAMAR, NO
+45 22 88 30 55
a@andreasvold.no
Ark: Pro




*1:100*

*Fasade Øst*




*1:100*

*Fasade Sør*

REV: 01 DATO: 05.10.2024 GJELDER: Transmittal Set A UTF: KONTR:

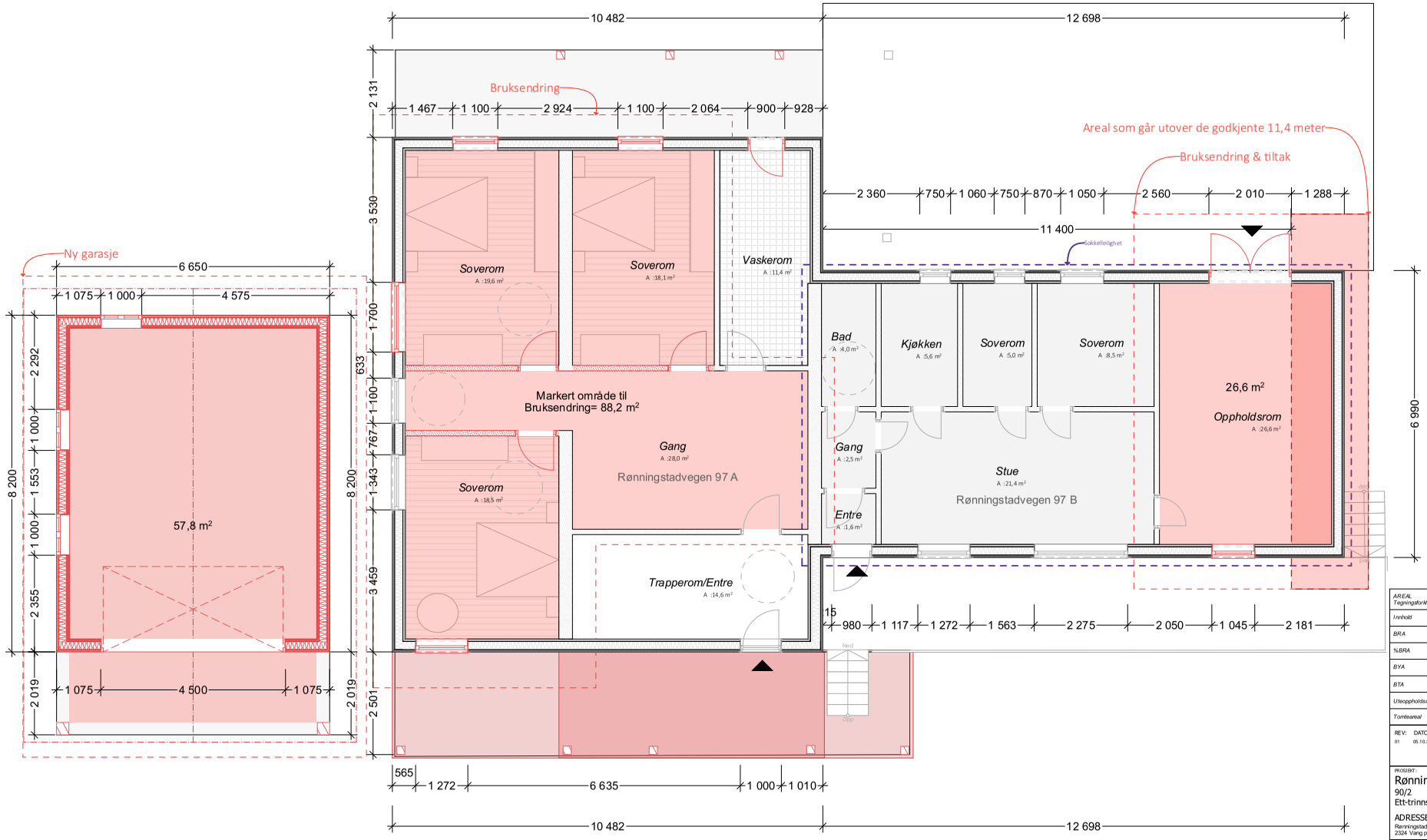
PROSJEKT:
Rønningstadsvegen 97
90/2
Ett-trinns-søknad

ADRESSE
Rønningstadsvegen 97
2324 Vang på Hedmarken

TEGNING:
Fasade Sør, Fasade Øst

TEGNING STATUS: Nabovarsel
TEGNING DATO: 01.06.2024
TEGNING STATUS: A0: -
A3: 1:100
MÅLESTOKK:
PROSJEKTNUMMER: 08PM
FAG: A
TEGNING NR:
REVISJON: 01
ANSVARLIG SAKSBEH:
UTFØRT AV:

a. - vold
A. Vold Arkitektur AS
Brennbakkvegen 19 A, 2318 HAMAR, NO
+45 22 88 30 55
a@andreasvold.no
Ark: Pro




*Plan 1. etasje* *1:100*

| AREAL Tegningsforklaring | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Innhold | U. etasje m² | 1. etasje m² | Annet m² | Sum = m² |
| BRA | 233,7 | 220,6 | 57,8 | 512,1 |
| %BRA | | | | 10% |
| BYA | | | | 346,8 |
| BTA | 278,6 | 256 | 68,0 | 602,6 |
| Uteoppholdsareal | | | | 2 406 |
| Tomteareal | | | | 3 304 |

| REV: | DATO: | GJELDER: | UTF: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 05.10.2024 | Transmittal Set A | | |

PROSJEKT:
Rønningstadsvegen 97
90/2
Ett-trinns-søknad

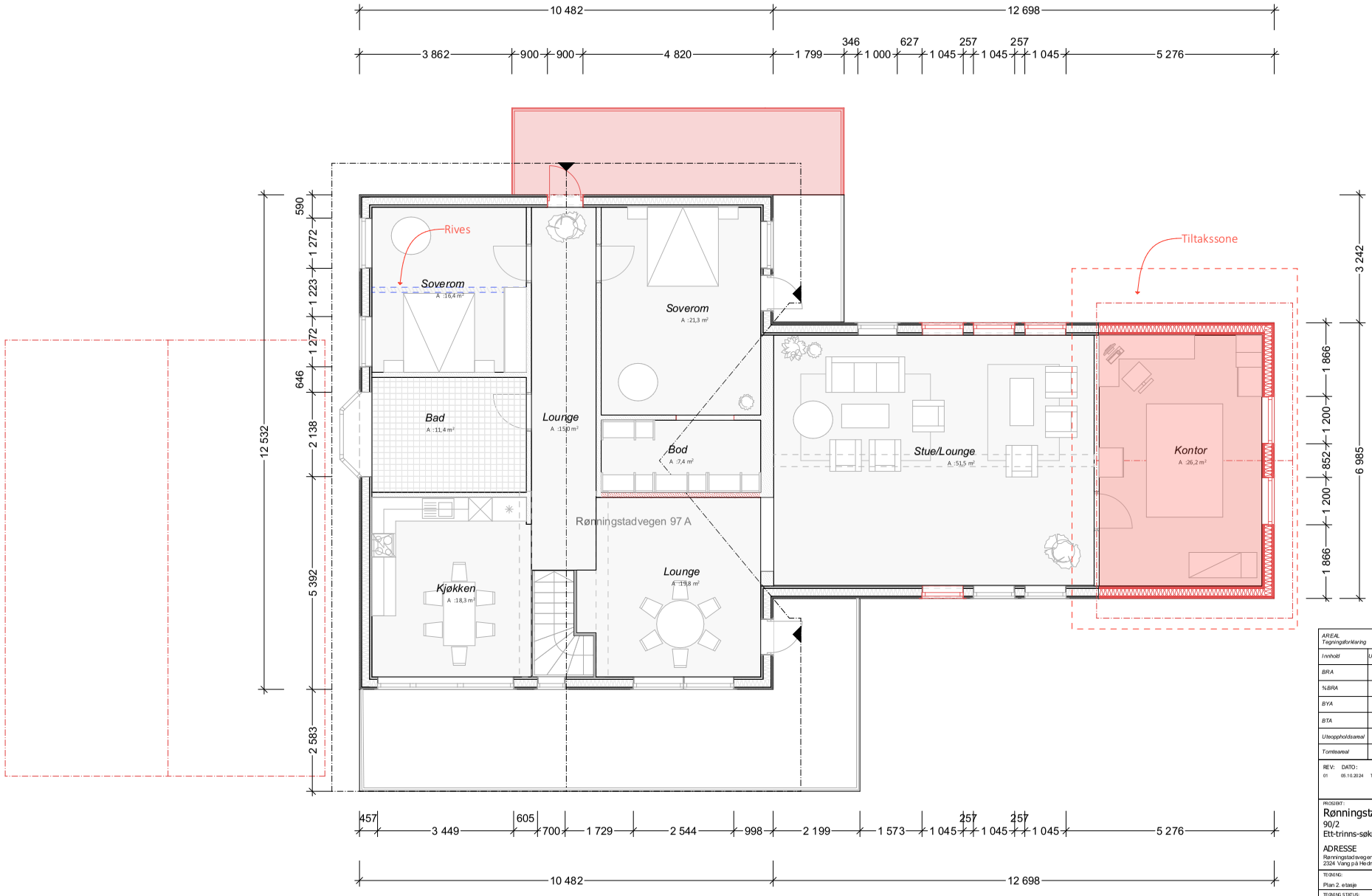
ADRESSE
Rønningstadsvegen 97
2324 Vang på Hedmarken

TEGNING: Plan 1. etasje

| TEGNING STATUS: | | TEGNING DATO: |
|---|---|---|
| Nabovarsel | | 01.06.2024 |
| TEGNING STATUS: | A0: | A3: |
| MÅLESTOKK: | - | 1:100 |
| PROSJEKTNUMMER: | FAG: | TEGNING NR: REVISJON: |
| 08PM | A | 01 |

ANSVARLIG SØKER: UTFØRT AV: -


a. - vold
A. Vold Arkitektur AS
Brennbakkvegen 19 A, 2318 HAMAR, NO
+45 22 88 30 55
a@andreasvold.no
Ark: Pro




*Plan 2. etasje* *1:100*

AREAL
Tegningsforklaring

| Innhold | U. etasje m² | 1. etasje m² | Annet m² | Sum = m² |
|---|---|---|---|---|
| BRA | 233,7 | 220,6 | 57,8 | 512,1 |
| %BRA | | | | 10% |
| BYA | | | | 346,8 |
| BTA | 278,6 | 256 | 68,0 | 602,6 |
| Uteoppholdsareal | | | | 2 406 |
| Tomteareal | | | | 3 304 |

| REV: | DATO: | GJELDER: | UTF: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 05.10.2024 | Transmittal Set A | | |

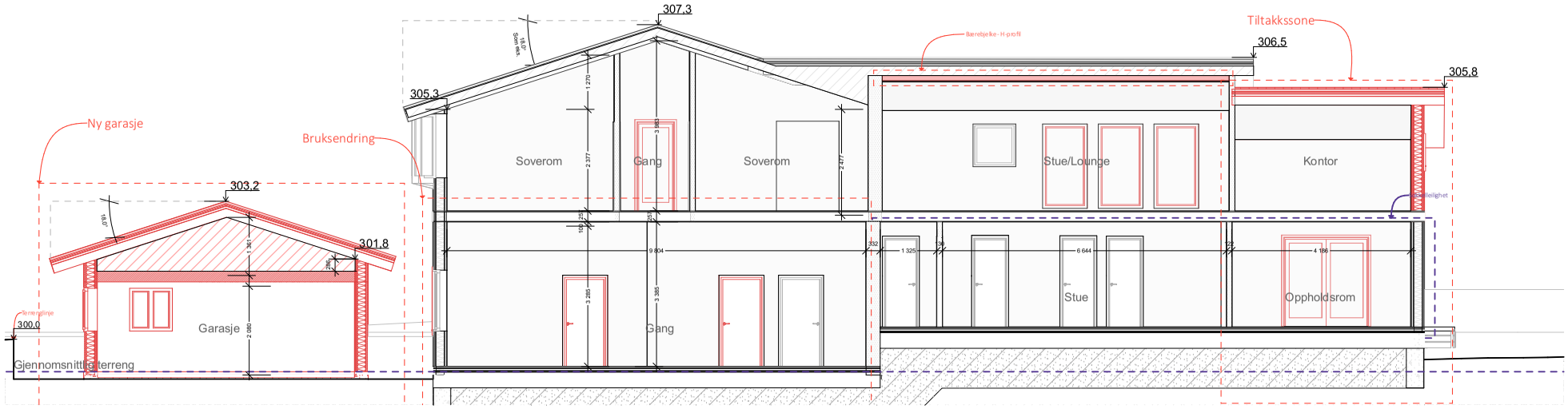
PROSJEKT:
Rønningstadsvegen 97
90/2
Ett-trinns-søknad

ADRESSE
Rønningstadsvegen 97
2324 Vang på Hedmarken

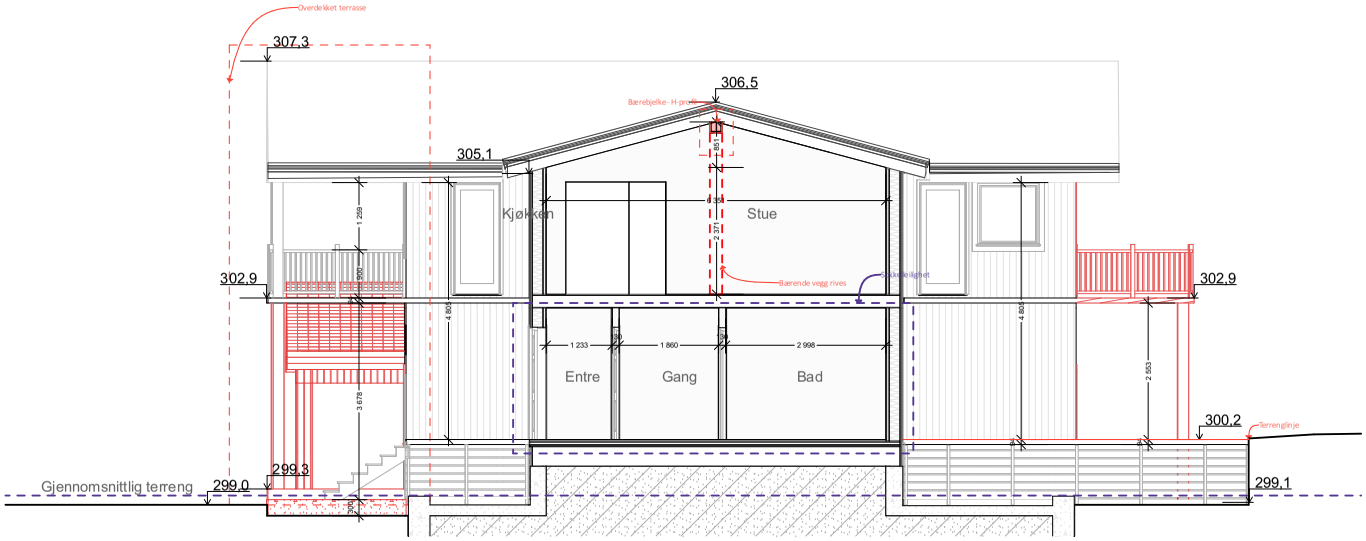
TEGNING:
Plan 2. etasje

TEGNING STATUS: Nabovarsel
TEGNING DATO: 01.06.2024
TEGNING STATUS: A0: - A3:
MÅLESTOKK: 1:100
PROSJEKTNUMMER: 08PM
FAG: A
TEGNING NR:
REVISJON: 01
ANSVARLIG SØKSBH:
UTFØRT AV:


a. - vold
A. Vold Arkitektur AS
Brennbakkvegen 19 A, 2318 HAMAR, NO
+45 22 88 30 55
a@andreasvold.no
Ark: Pro




1:100 Snitt A




1:100 Snitt B

| REV: | DATO: | GJELDER: | UTF: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 05.10.2024 | Transmittal Set A | | |

PROSJEKT:
Rønningstadsvegen 97
90/2
Ett-trinns-søknad

ADRESSE
Rønningstadsvegen 97
2324 Vang på Hedmarken

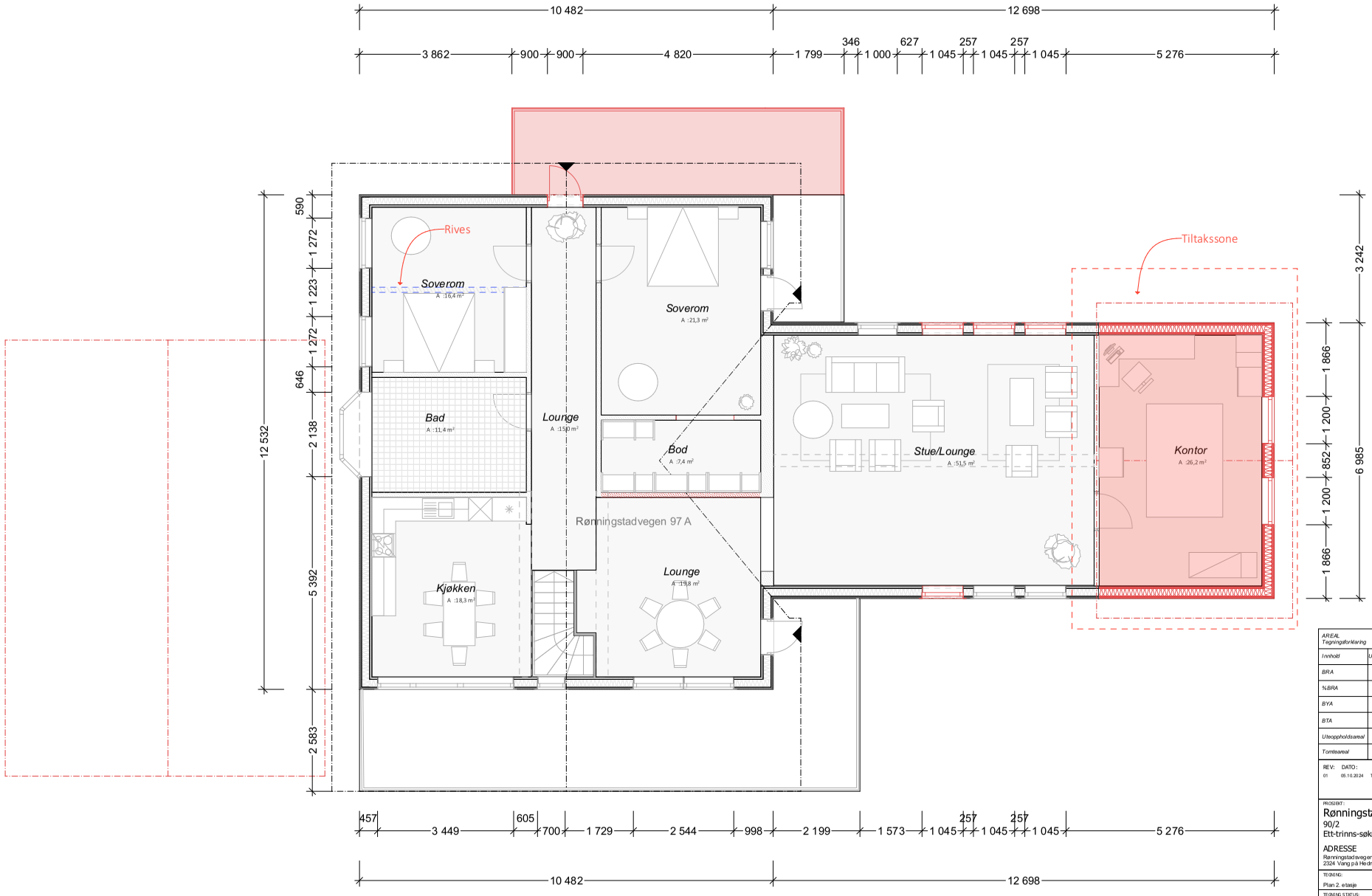
TEGNING:
Snitt A, Snitt B

| TEGNING STATUS: | | TEGNING DATO: |
|---|---|---|
| Nabovarsel | | 01.06.2024 |
| TEGNING STATUS: | A0: | A3: |
| MÅLESTOKK: | - | 1:100 |

| PROSJEKTNUMMER: | FAG: | TEGNING NR: | REVISJON: |
|---|---|---|---|
| 08PM | A | | 01 |

ANSVARLIG SAKSBEH: UTFØRT AV: -

a. - vold
A. Vold Arkitektur AS
Brennbakkvegen 19 A, 2318 HAMAR, NO
+45 22 88 30 55
a@andreasvold.no
Ark: Pro




*Plan 2. etasje* *1:100*

AREAL
Tegningsforklaring

| Innhold | U. etasje m² | 1. etasje m² | Annet m² | Sum = m² |
|---|---|---|---|---|
| BRA | 233,7 | 220,6 | 57,8 | 512,1 |
| %BRA | | | | 10% |
| BYA | | | | 346,8 |
| BTA | 278,6 | 256 | 68,0 | 602,6 |
| Uteoppholdsareal | | | | 2 406 |
| Tomteareal | | | | 3 304 |

| REV: | DATO: | GJELDER: | UTF: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 05.10.2024 | Transmittal Set A | | |

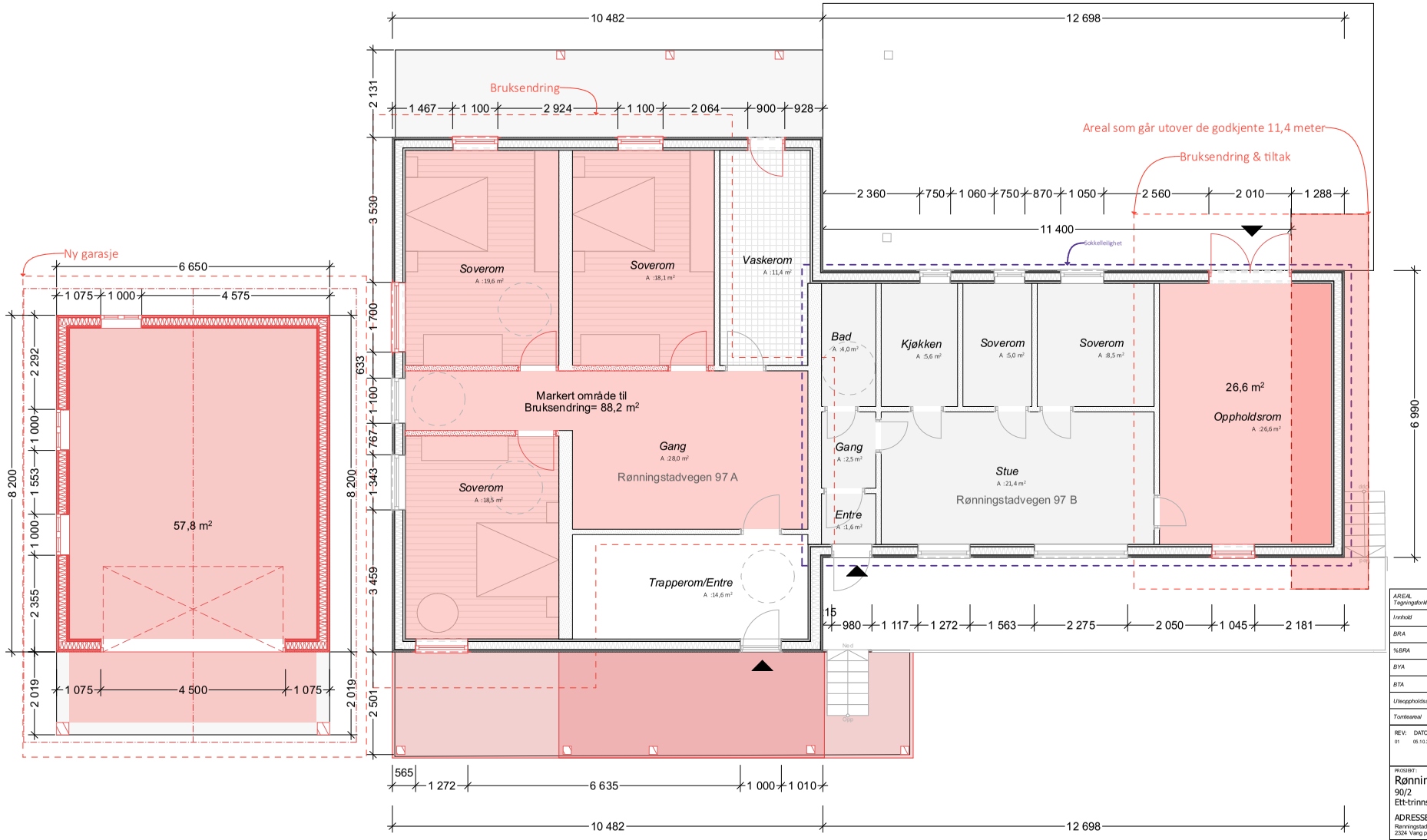
PROSJEKT:
Rønningstadsvegen 97
90/2
Ett-trinns-søknad

ADRESSE
Rønningstadsvegen 97
2324 Vang på Hedmarken

TEGNING:
Plan 2. etasje

TEGNING STATUS: Nabovarsel
TEGNING DATO: 01.06.2024
TEGNING STATUS: A0: - A3:
MÅLESTOKK: 1:100
PROSJEKTNUMMER: 08PM
FAG: A
TEGNING NR:
REVISJON: 01
ANSVARLIG SØKSBH:
UTFØRT AV:


a. - vold
A. Vold Arkitektur AS
Brennbakkvegen 19 A, 2318 HAMAR, NO
+45 22 88 30 55
a@andreasvold.no
Ark: Pro




*Plan 1. etasje* *1:100*

| AREAL Tegningsforklaring | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Innhold | U. etasje m² | 1. etasje m² | Annet m² | Sum = m² |
| BRA | 233,7 | 220,6 | 57,8 | 512,1 |
| %BRA | | | | 10% |
| BYA | | | | 346,8 |
| BTA | 278,6 | 256 | 68,0 | 602,6 |
| Uteoppholdsareal | | | | 2 406 |
| Tomteareal | | | | 3 304 |

| REV: | DATO: | GJELDER: | UTF: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 05.10.2024 | Transmittal Set A | | |

PROSJEKT:
Rønningstadsvegen 97
90/2
Ett-trinns-søknad

ADRESSE
Rønningstadsvegen 97
2324 Vang på Hedmarken

TEGNING: Plan 1. etasje

| TEGNING STATUS: | | TEGNING DATO: |
|---|---|---|
| Nabovarsel | | 01.06.2024 |
| TEGNING STATUS: | A0: | A3: |
| MÅLESTOKK: | - | 1:100 |
| PROSJEKTNUMMER: | FAG: | TEGNING NR: REVISJON: |
| 08PM | A | 01 |

ANSVARLIG SØKER: UTFØRT AV: -

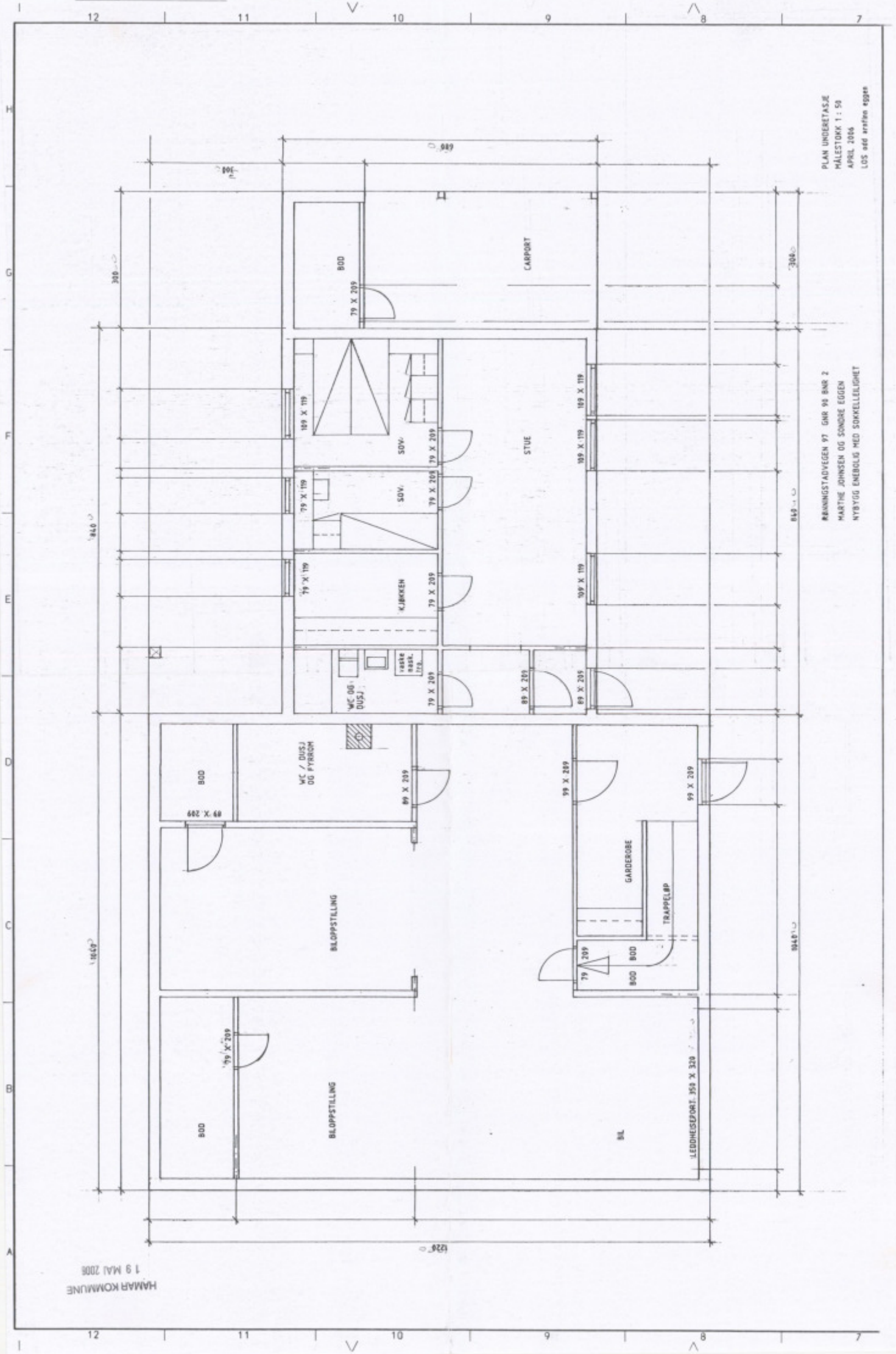

a. - vold
A. Vold Arkitektur AS
Brennbakkvegen 19 A, 2318 HAMAR, NO
+45 22 88 30 55
a@andreasvold.no
Ark: Pro

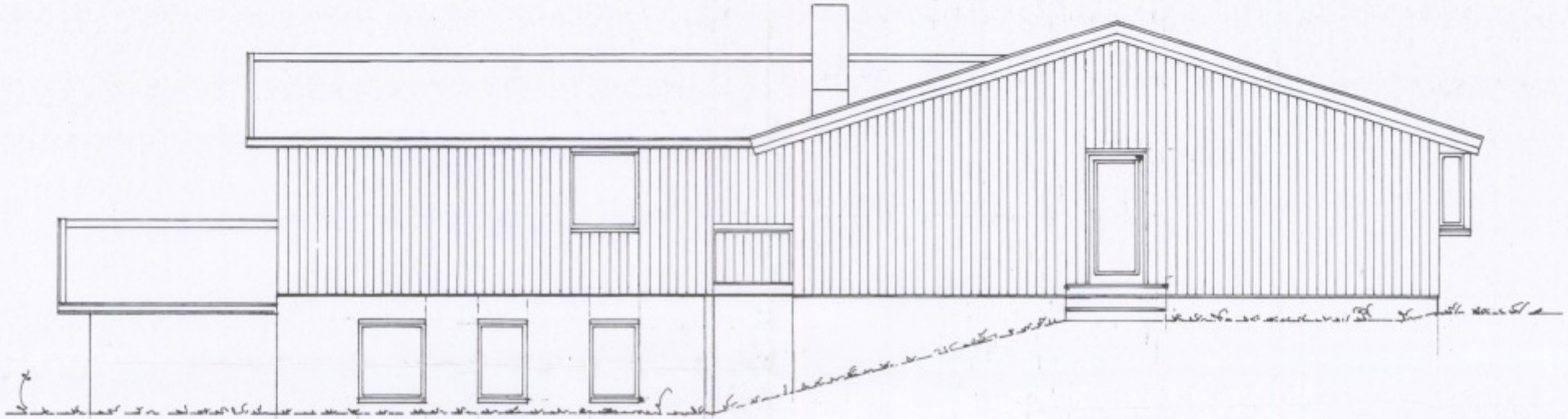
HAMAR KOMMUNE
19 MAI 2006

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| dato | kontr.tegn | ansvh. | endring | |

| | |
|---|---|
| godkjent: | gjennomført: |
| for gjennomføring: | for ibruktakning: |

RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 90 BNR 2
NYBYGG ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET
MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN
SNITT
MÅLESTOKK 1 : 50
APRIL 2006
LOS odd arnfinn eggen


PLAN UNDERETASJE
MÅLESTOKK 1 : 50
APRIL 2006
LOS add arnfinn eggen
RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 98 BNR 2
MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN
NYBYGG ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET
BOD
CARPORT
SOV.
STUE
KJØKKEN
WC OG DUSJ
vaske maskin
WC / DUSJ OG FYRROM
BLOPPSTILLING
GARDEROBE
TRAPPELØP
LEDDHEISEPORT 350 X 320
BIL
HAMAR KOMMUNE
19 MAI 2006



FASADE ØST

HAMAR KOMMUNE
19 MAI 2006

RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 90 BNR 2

NYBYGG ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET

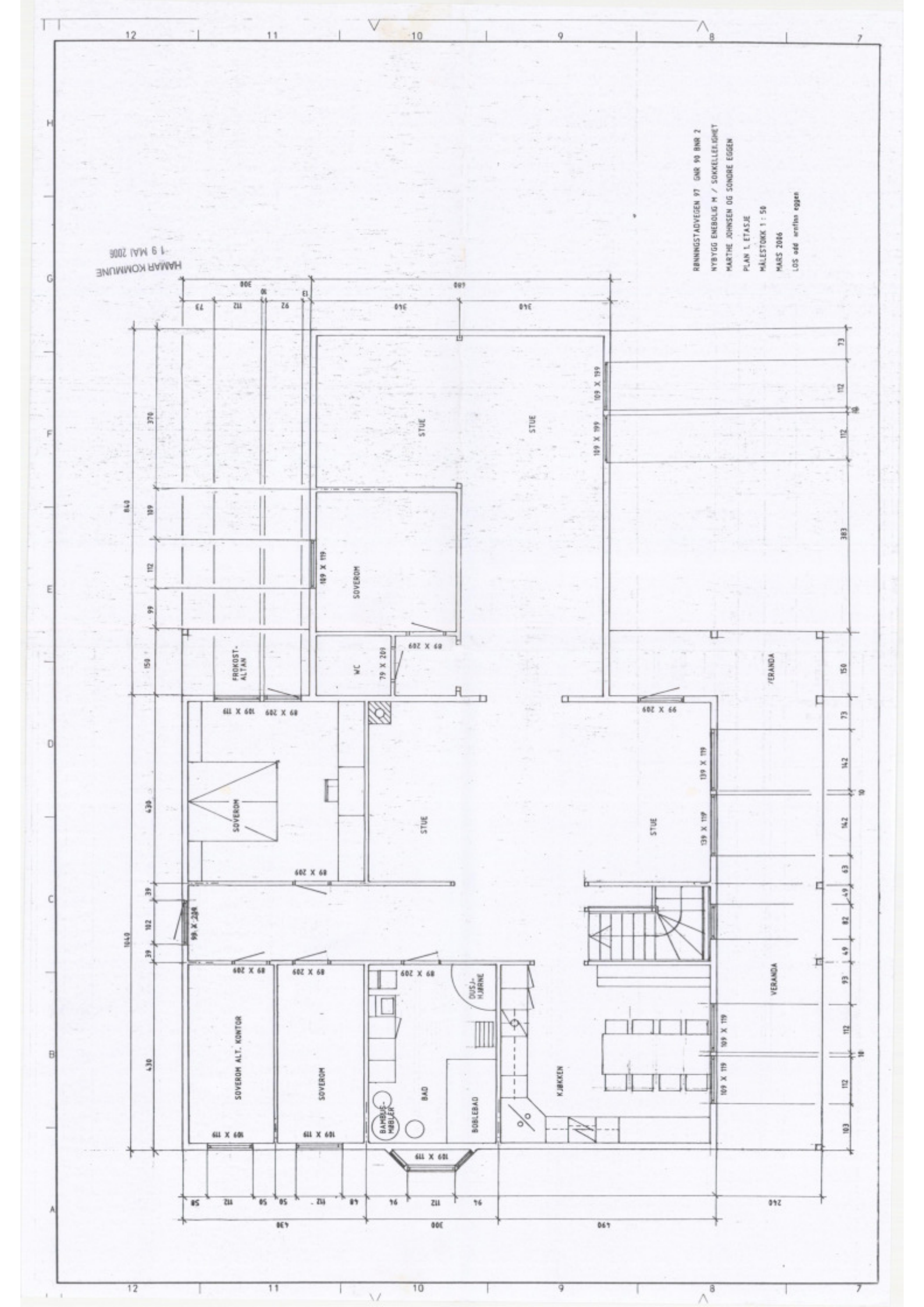
MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EIGGEN

FASADE ØST

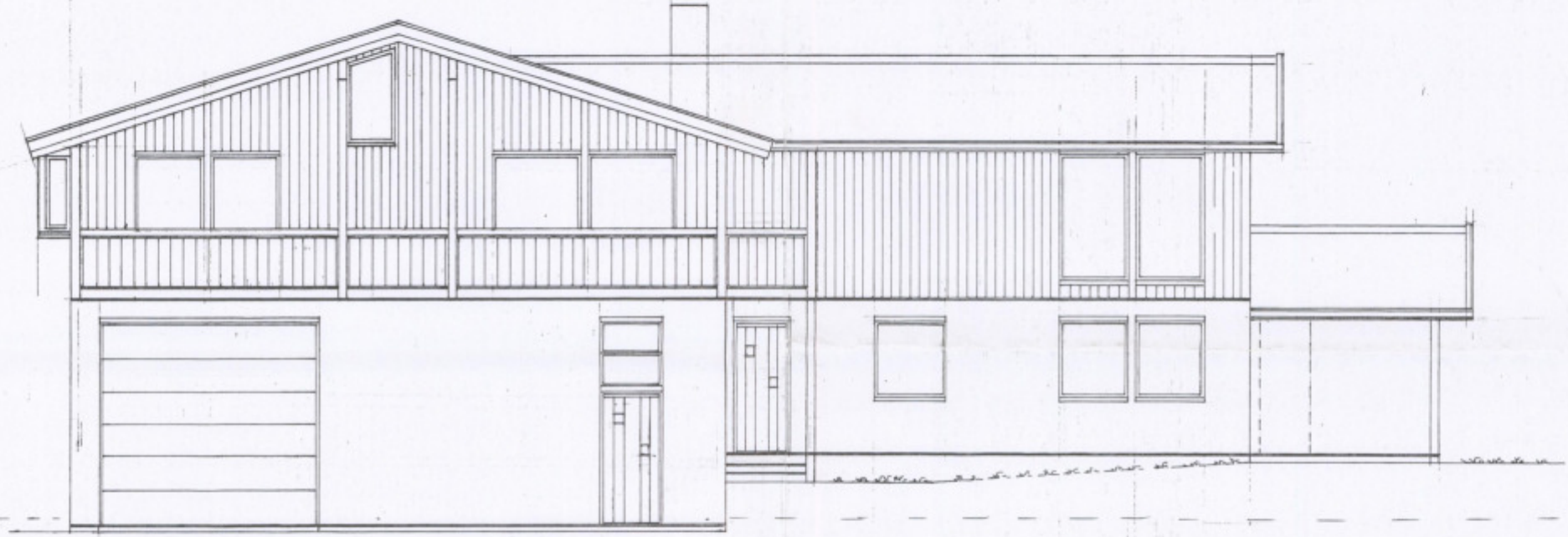
MÅLESTOKK 1 : 50

APRIL 2006

LOS add arnfinn eggen


RØNNINGSTADVEIEN 97 GNR 90 BNR 2
NYBYGG ENEBOLIG M / SOKKELLEILIGHET
MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN
PLAN 1. ETASJE
MÅLESTOKK 1 : 50
MARS 2006
LOS sdd snøfinn eggen
HAMAR KOMMUNE
19 MAI 2006
STUE
SOVEROM
WC
FROKOST-ALTAN
STUE
VERANDA
SOVEROM
STUE
STUE
VERANDA
SOVEROM ALT. KONTOR
SOVEROM
BAD
BOBLEBAD
DUSJ-HJØRNE
KJØKKEN

HAMAR KOMMUNE
19 MAI 2006



FASADE VEST

RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 90 BNR 2

NYBYGG ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET

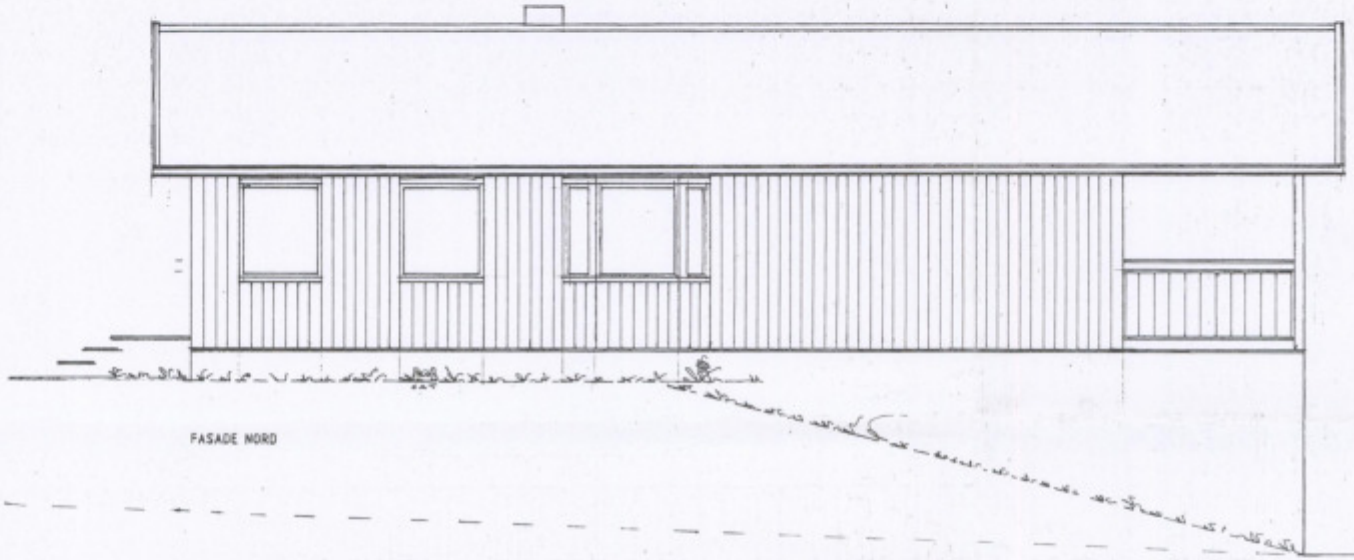
MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN

FASADE VEST

MÅLESTOKK 1 : 50

APRIL 2006

LOS odd arnfinn eggen



FASADE NORD

- - - : Terreng før bygging

O.K GULV 1. ETG 303,5 m.o.h

RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 90 BNR 2

NYBYGG ENEBOLIG MED SØKKELLEILIGHET

MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN

FASADE NORD

MÅLESTOKK 1 : 50

APRIL 2006

LOS odd arnfinn eggen

HAMAR KOMMUNE

19 MAI 2006

Dato | Kontr./Tegnet | Godkjent | Målestokk

Endring for: | Endret av:

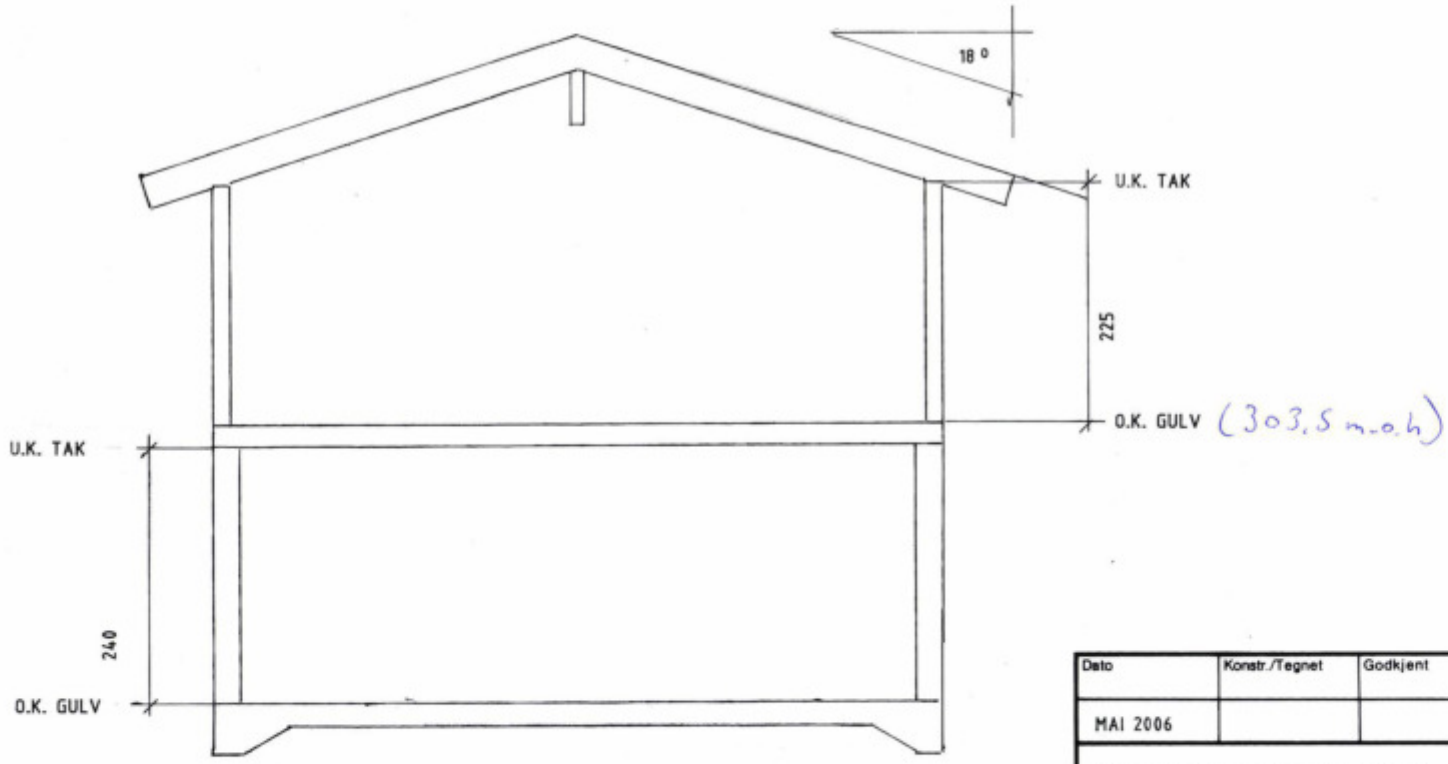
Hovedvegg | Sidevegg

HAMAR KOMMUNE
19 MAI 2006

RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 90 BNR 2
NYBYGG ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET
MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN
FASADE SØR
MÅLESTOKK 1 : 50
APRIL 2006
LOS odd arnfinn eggen

FASADE SØR

HAMAR KOMMUNE
. 1 9 MAI 2006




(303,5 m.o.h)

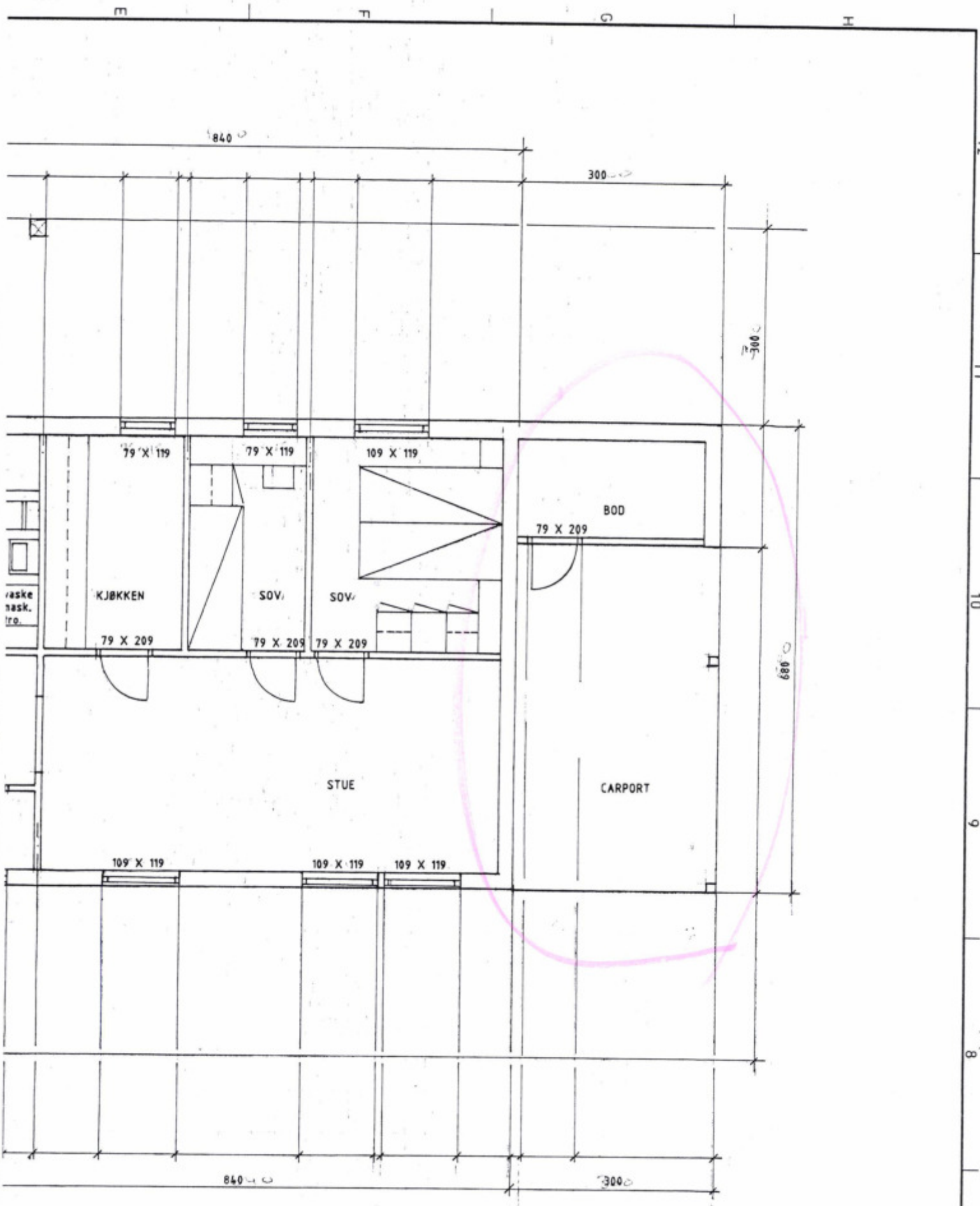
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | |
|---|---|---|---|---|
| MAI 2006 | | | 1 : 50 | |

MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN
NYBYGG ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET
RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 90 BNR 2

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

Henvisning: | Beregning:

Nr. 77 172 Sem & Stenersen Tegnetekniisk A/S NS 1402

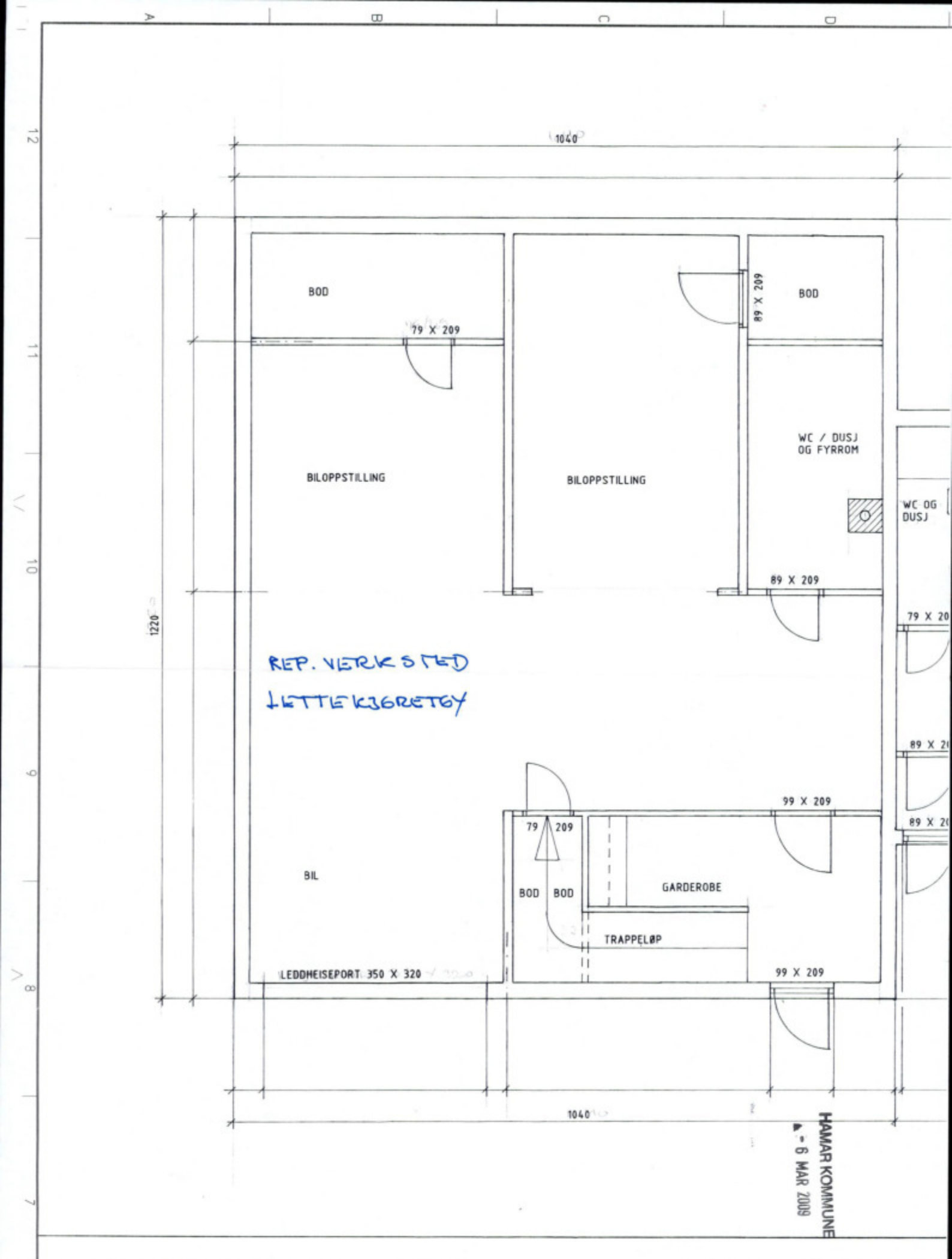



RØNNINGSTADVEGEN 97 GNR 90 BNR 2
MARTHE JOHNSEN OG SONDRE EGGEN
NYBYGG ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET

PLAN UNDERETASJE
MÅLESTOKK 1 : 50
APRIL 2006
LOS odd arnfinn eggen

FASADE ØST

HAMAR KOMMUNE
19 MAI 2006


1040
BOD
79 X 209
BOD
89 X 209
WC / DUSJ
OG FYRROM
BILOPPSTILLING
BILOPPSTILLING
WC OG
DUSJ
89 X 209
1220
REP. VERKSTED
LETTE KJØRETØY
99 X 209
79
209
BIL
BOD
BOD
GARDEROBE
TRAPPELØP
LEDDHEISEPORT 350 X 320
99 X 209
1040
HAMAR KOMMUNE
- 6 MAR 2009

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/357021/200
Uthentet 2024-04-08 10:15


Ref. 0203

# ERKLÆRING OM PRIVATE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Undertegnede eier av

**GNR 90 BNR 3**
i Hamar kommune

**gir med dette boligeiendommene, GNR 90 BNR 2 Sandakken Nedre, GNR 90 BNR 4 Rønningstadvegen 95 og GNR 91 BNR 28 GRØNSTAD rett til å anlegge og vedlikeholde privat vann- og avløpsledninger over eiendommen slik kartskisse på baksiden illustrerer.**

Hamar, 10.04.08

Marthe J. Eggen – rettighetsgiver
Gnr 90 Bnr 3
Personnr:
120184 40847

Sondre Eggen – rettighetsgiver
Gnr 90 Bnr 3
Personnr: 160678 32160

Inger M. Finsrud - rettighetshaver
Gnr 91 Bnr 28
Personnr:
220968 48203

Stian Svenningsen - rettighetshaver
Gnr 91 Bnr 28
Personnr:
150472 34732

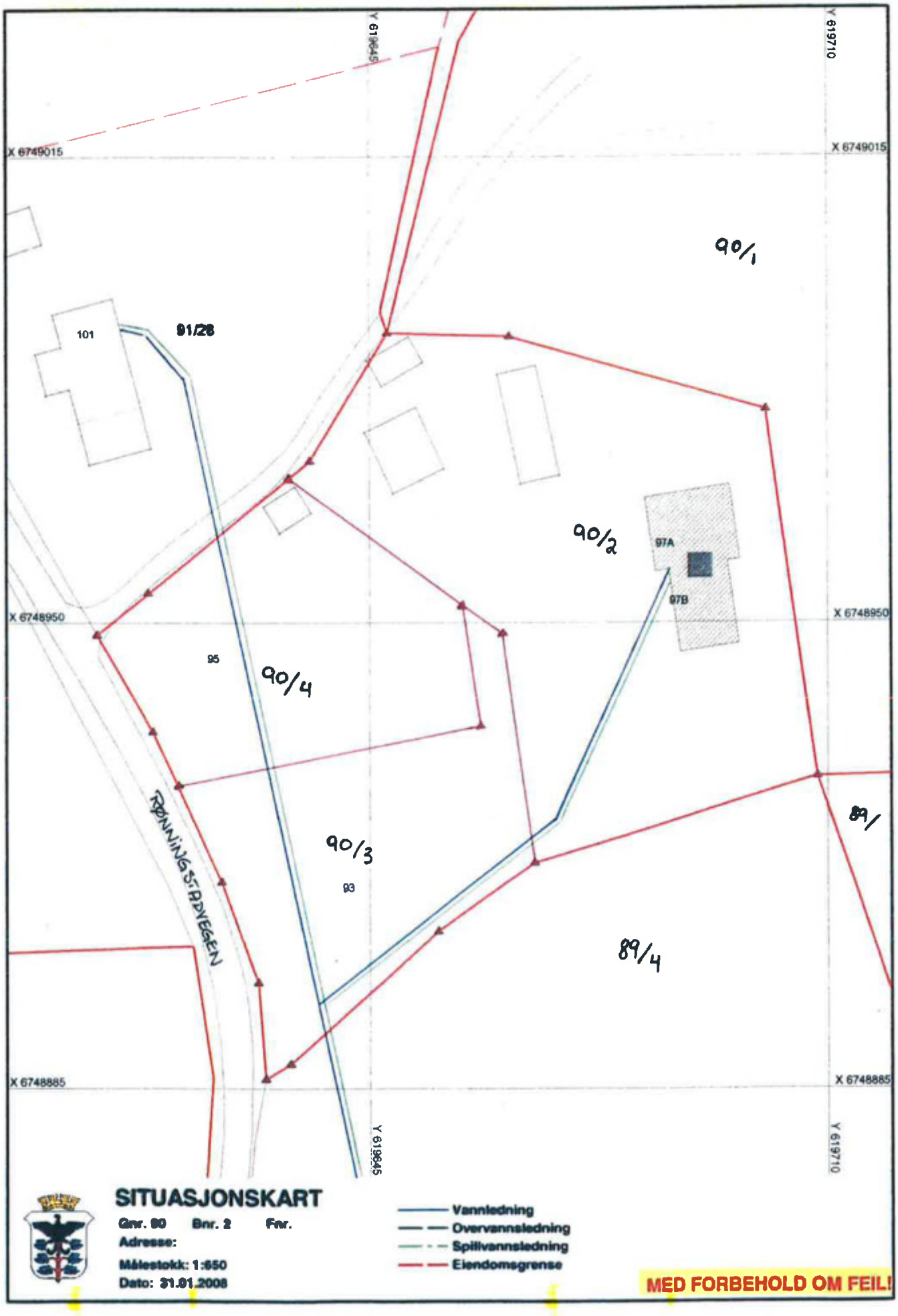
Marthe J. Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 2
Personnr:
120184 40847

Sondre Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 2
Personnr: 16067832160

Marthe J. Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 4
Personnr:
120184 40847

Sondre Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 4
Personnr: 16067832160

Doknr: 357021 Tinglyst: 05.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Y 619645
Y 619710
X 6749015
X 6749015
90/1
101
91/28
90/2
97A
97B
X 6748950
X 6748950
95
90/4
RØNNINGSTADVEGEN
90/3
93
89/
89/4
X 6748885
X 6748885
Y 619645
Y 619710
SITUASJONSKART
Gnr. 90 Bnr. 2 Fnr.
Adresse:
Målestokk: 1:650
Dato: 31.01.2008
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Eiendomsgrense
MED FORBEHOLD OM FEIL!

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/356995/200
Uthentet 2024-04-08 10:13


Ref 0203

# ERKLÆRING OM VEGRETT

Undertegnede eier av

**GNR 91 BNR 28 GRØNSTAD**
i Hamar kommune

**gir med dette vegrett for boligeiendommene GNR 90 BNR 2 Sandbakken Nedre, GNR 90 BNR 3 Rønningstadvegen 93 og GNR 90 BNR 4 Rønningstadvegen 95.**

Vegretten gjelder på eksisterende adkomstveg fra Rønningstadvegen.

Rettighetshaver tillegges ansvar for vedlikehold og snøbrøyting.

Hamar, 6/4 08 Stian Svenningsen
150472 34732

Inger M. Finsrud - rettighetsgiver
Gnr 91 Bnr 28
Personnr: 22096848203
Inger M. Finsrud

Stian Svenningsen - rettighetsgiver
Gnr 91 Bnr 28
Personnr:

Marthe J. Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 2
Personnr: 120184 40847

Sondre Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 2
Personnr: 16067832160

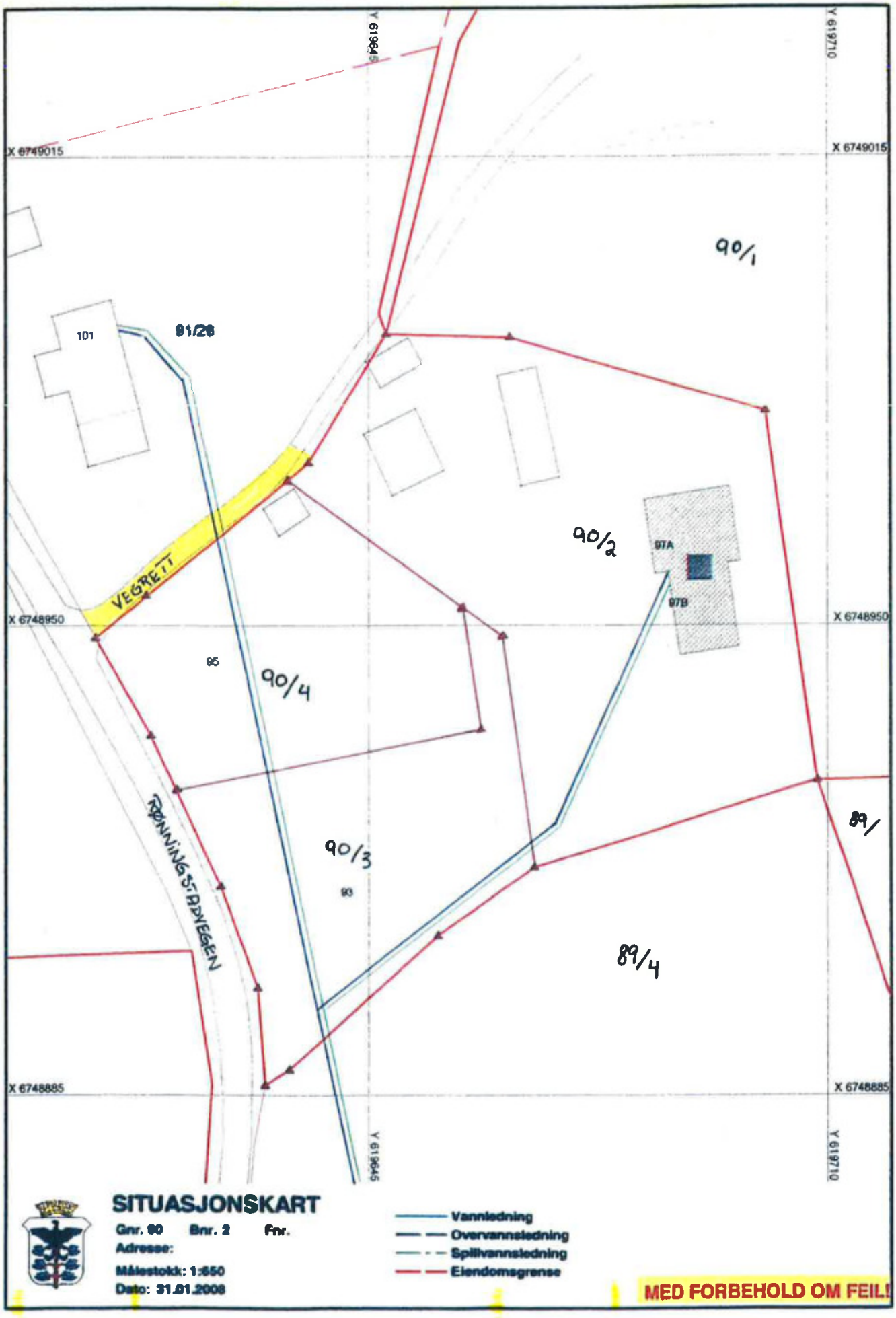
Marthe J. Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 3
Personnr:
120184 40847

Sondre Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 3
Personnr: 16067832160

Marthe J. Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 4
Personnr:
120184 40847

Sondre Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 4
Personnr: 16067832160

Doknr: 356995 Tinglyst: 05.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Y 619645
Y 619710
X 6749015
X 6749015
90/1
101
91/28
VEGRETT
90/2
97A
97B
X 6748950
X 6748950
85
90/4
RØNNINGSTADVEGEN
90/3
93
89/
89/4
X 6748885
X 6748885
Y 619645
Y 619710
SITUASJONSKART
Gnr. 90 Bnr. 2 Fnr.
Adresse:
Målestokk: 1:650
Dato: 31.01.2008
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Eiendomsgrense
MED FORBEHOLD OM FEIL!

Ref 0203

# ERKLÆRING OM VEGRETT

Undertegnede eier av

**GNR 90 BNR 2 Sandbakken Nedre**
i Hamar kommune

**gir med dette vegrett for boligeiendommene , GNR 90 BNR 3 Rønningstadvegen 93 og GNR 90 BNR 4 Rønningstadvegen 95.**

Vegretten gjelder fra eksisterende adkomstveg som går over Gnr 91 Bnr 28 og på Gnr 90 Bnr 2 slik kartskisse på baksiden illustrerer.

Rettighetshaver tillegges ansvar for vedlikehold og snøbrøyting.

Hamar, 10.04.08

Marthe Johnsen Eggen
Marthe J. Eggen – rettighetsgiver
Gnr 90 Bnr 2
Personnr:
120184 40847

Sondre Egge
Sondre Eggen – rettighetsgiver
Gnr 90 Bnr 2
Personnr: 16067832160

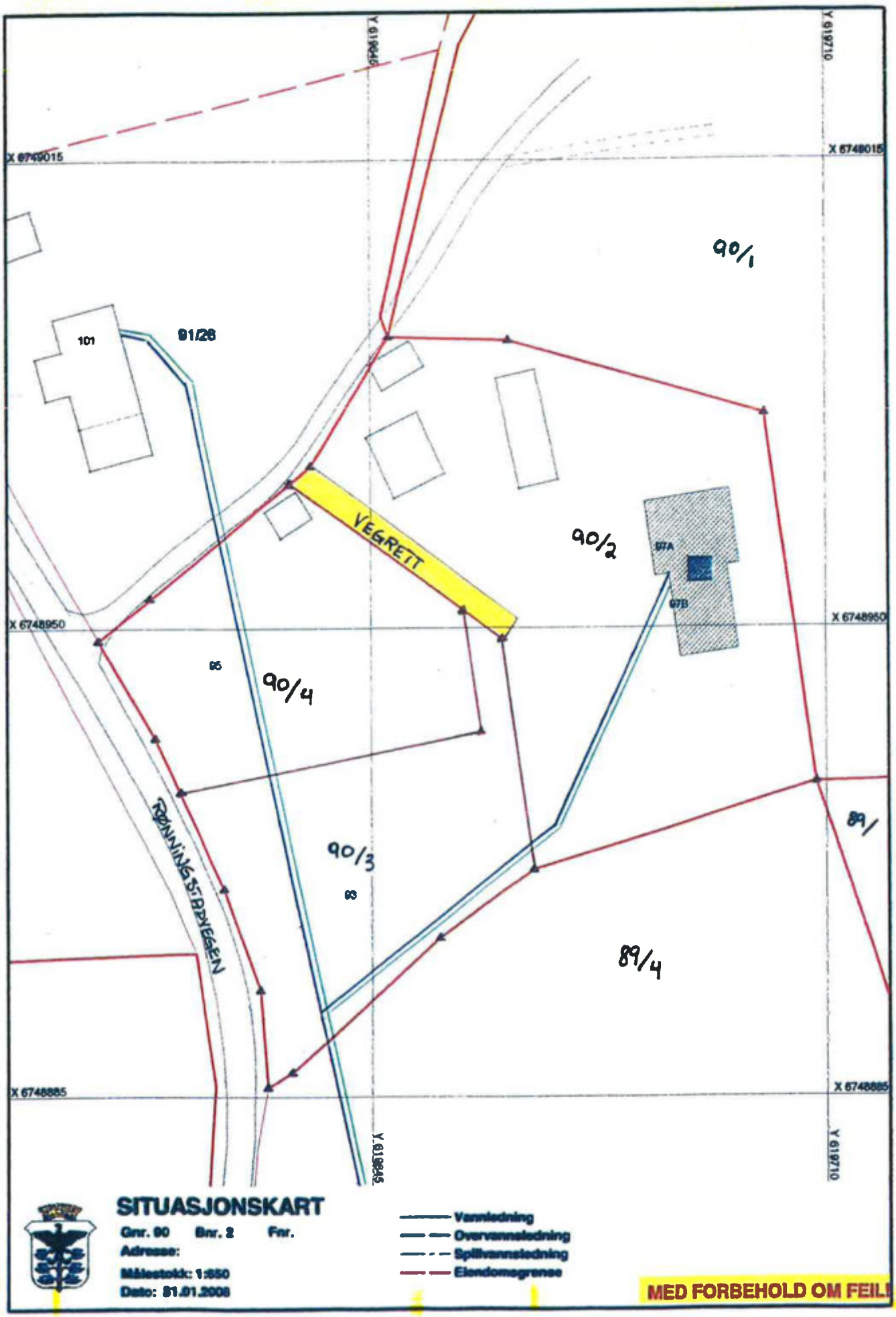
Marthe J. Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 3
Personnr:
120184 40847

Sondre Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 3
Personnr: 16067832160

Marthe J. Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 4
Personnr:
120184 40847

Sondre Eggen – rettighetshaver
Gnr 90 Bnr 4
Personnr: 16067832160

Doknr 357085 Tinglyst 05.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Y 619845
Y 619710
X 6749015
X 6748915
90/1
101
91/28
VEGRETT
90/2
97A
97B
X 6748950
X 6748950
85
90/4
RØNNINGSTRØMSVEGEN
90/3
83
89/
89/4
X 6748885
X 6748885
Y 619845
Y 619710
SITUASJONSKART
Gnr. 90 Bnr. 2 Fnr.
Adresse:
Målestokk: 1:650
Dato: 31.01.2008
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Eiendomsgrense
MED FORBEHOLD OM FEIL

Skatteetaten

Dato
30.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ARBRESH VITIJA
Nervegen 12 H0101
2312 OTTESTAD

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3403 HAMAR**

Gnr 90 Bnr 2 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Rønningstadvegen 97, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 624 043 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 496 171 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Rønningstadvegen 97A
Gnr. 90 Bnr. 2 i Hamar kommune

**Oppdragsnummer:**
320-24-0037


**Meglerforetak:** Innlandet Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Arbresh Vitija

**Telefon / Mobil:** / 99 25 23 01

**E-post:** arbresh.vitija@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater