

aktiv.



Kristian Bakkens veg 21 B, 2316 HAMAR

**Stor 4-R leilighet med heis. Solrik  
sydvestvendt balkong på 12 m<sup>2</sup>.**



Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

**E-post** sindre.ilseth.heia@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 203 462,-  
**Omkostn.:** Kr 19 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 222 683,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 374,-  
**Selger:** Rolf Kristian Kilde

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total:** 95/102 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 26172.6 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 4225  
**Andelsnr.:** 21436

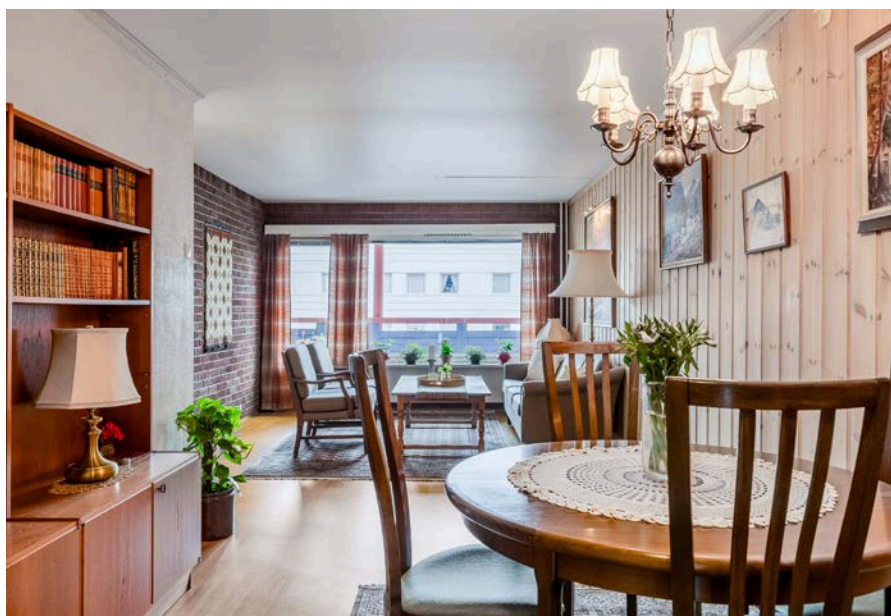
**Oppdragsnr.:** 1213240135

## Ditt nye hjem?

### Velkommen til Hamar Vest og Kristian Bakkens veg 21 B!

En stor og lys 4-roms andelsleilighet med solrik sydvestvendt balkong. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst), og har en gjennomgående og god planløsning med store rom. Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt balkong på ca. 12 m<sup>2</sup> som er perfekt på varme sommerdager. På vinterstid holdes leiligheten god og varm med fjernvarme til radiatorer. Leiligheten er velholdt, men har behov for noe oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Leiligheten ligger på Hamar Vest, med de viktigste servicefunksjonene like i nærheten, samt flotte turområder langs Mjøsa og i Furuberget. Kun noen meter fra utgangsdøren ligger Storhamarsenteret med blant annet dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, bank m.m.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Plantegning .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæringsskjema .....	64
Nabolagsprofil .....	69
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, kjøkken og stue.

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer er medtatt som BRA-e.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 26 172,6m<sup>2</sup>. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger på Hamar Vest, med de viktigste servicefunksjonene like i nærheten. Kun noen meter fra utgangsdøren ligger Storhamarsenteret med blant annet dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, bank m.m. Her finner du også den svært populære bydelskroa La Perla. Idrettsanleggene CC-Amfi og Boligpartner Arena ligger også rett i nærheten. Treningssenteret Espern Express ligger et par minutters gange fra leiligheten.

For dem som er glad i tur og friluftsliv har man både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra leiligheten. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier, både til Hamar sentrum og Brumunddal.

For de minste barna ligger Prestrud og Jønsrudløkka barnehage kun noen hundre meter fra leiligheten. Prestrud barneskole ligger ca. 800 meter unna. For de litt større er det ca. 1 km til Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole. Storhamar videregående skole ligger også rundt 1 km fra leiligheten.

Fra Storhamarsenteret går det bybuss til Hamar sentrum med flere avganger i timen. Hamar sentrum kan by på et rikt utvalg av kaféer, restauranter og shoppingmuligheter. Her har man også togforbindelse til Oslo og Trondheim med hyppige avganger. Hamar kulturhus har bibliotek, kino og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Her har man med andre ord det meste rett utenfor døren.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Bærekonstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskille i betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Trapper i fellesarealer av betong. Inninstallert heis. Utvendige fasader med teglsteinsforblending, trepanel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/ folie. Tak er ikke besiktiget. Inninstallert porttelefon. Felles postkasseanlegg ved hovedinngang. Konstruksjon antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Balkongen er tekket med papp. TG 2 på grunn av alder på tettesjikt og mindre slitasjeskader.

\* Vinduer og dører: Det registreres ett punktert glass på soverom. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Enkelte vridere med noe slark, innerdører med noe justeringsbehov. Tredør med vridning registreres ved soverom.

\* Kjøkken: Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra Norema. Kjøkken fra 1996. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Enkel kum med en liten kum og 1- greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.. Plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator tilknyttet sentralavtrekk. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det registreres boom bak enkelte fliser og sprekk i to fliser i benkerygg.  
\* Kjøkken: Avtrekk: Avtrekk har begrenset funksjon.

\* Toalettrom: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

\* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kurser er ikke kontrollert opp mot kursfortegnelse. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

\* Vannbåren varme: Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder står på sponplate. Det registreres en nedbøy i plate antatt pga manglende understøttelse.

\* Ventilasjon: Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/ utskifting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

For å sikre et godt inn klima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år. Ingen dokumentasjon på service ved sentralavtrekk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Våtrom: Bad/vaskerom: Overflater: Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 25 og 27 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Varierende fallforhold og stedvis motfall fra sluket. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

\* Våtrom: Bad/vaskerom: Membran, tettesjikt og sluk: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer. Ingen synlig tettesjikt ved døråpninger. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er

benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

\* Våtrom: Bad/vaskerom: Ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

\* Øvrig: Innvendige overflater: De fleste overflater fremstår med normal bruksslitasje iht. alder. Påviste avvik må utbedres eller skiftes. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

\* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Avløpsanlegget ble fornyet i 2022.

Arbeid utført av: ProlineGroup.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegg rensert i 2023. Arbeid utført av Recover.

Radioatormålere byttet i 2022. Arbeid utført av Techem Norge AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fiber lagt inn i leiligheten i juni 2024. Arbeid utført av OneCo.

Rehabilitering av fasade av heissjakter pågår sommeren 2024. Arbeid utført av

Heggelund Bygg AS. Ny 200 liters varmtvannsbereder installert november 2020. Arbeid

utført av Rørlegger Hanstad AS. Svarte nei på om det er foretatt radonmålinger. Jeg

vet ikke. Oppnår ikke kontakt med styreleder i borettslaget.

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye



undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst) og inneholder:

Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, 3 soverom, badrom og toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 m<sup>2</sup>.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

I 2023 er det inngått ny avtale med Telenor Norge på tv-tjenester og internett. Dette er fortsatt en kollektivavtale som omfatter alle borettslagets 180 leiligheter. Avtalen innebærer at det blir gjort tilknytning til alle leiligheter med fiberkabel og T-We Boks II. Det nye fiberanlegget vil være ferdigstilt ila sommeren 2024.

### **Parkering**

Mulighet for leie av garasje plass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Borettslaget har 92 garasjeplasser og 20 parkeringsplasser m/motorvarmer for utleie. Parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 15.12.2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2036.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer på stue, kjøkken og soverom. Stråleovn på badetrom.

Á-konto oppvarming med fjernvarme på kr. 689,-/mnd er inkludert i felleskostnadene. OBOS fakturerer den enkelte beboer á-konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd á-kontobeløp. Avregning og evt. justering av á-kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaset kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

### Energikarakter

D

### Energifarge

Lys grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 000 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 923 471,- per 31.12.2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 509 191,- per 31.12.2022.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 6 374,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming (kr. 689,-), T-We boks, fiberbredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 1 556,-).

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2024.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 203 462,- per 01.06.2024.

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 580,-

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 975,-

### **Kommentar fellesgjeld**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

### **Andel fellesformue**

Kr 23 772,- per 31.12.2023.

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Nordenga Borettslag

## Organisasjonsnummer

850120382

## Andelsnummer

21436

## Om borettslaget

Nordenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850120382, og består av 180 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Kanalrens. Utført av Recover Nordic AS.

2022: Rørfornyning. Utført av Proline Norge AS.

2022: Montert nye målere på radiatorene. Utført av Techem.

2022: Installert nye brannørere i kjellere. Utført av AS Norfo.

2021 - 2022: Opparbeidet nye parkeringsplasser. Utført av Olav Dobloug.

2021: Ladeanlegg for elbil. Etablert med 4 plasser. Levert av Kople.

2021: Nye LED-lamper montert i alle blokker. Arbeidet er utført av Elisenberg  
El-installasjon.

2020 - 2021: Etablert molok.

2018: Utbedring av tak, blokk 19, 21, 25 og 27. Arbeidet er utført av Kvernmo Tak AS.

2015: Maling av alle vinduer, samt malt trappehus i blokk 25 og 27.

2014: Maling av balkonger.

2014: Nytt ringeklokkesystem.

2014: Utbedring av tak, blokk 19, 21, 25 og 27. Arbeidet er utført av Kvernmo Tak AS.

2003: Ny asfalt.

2002 - 2003: Installasjon av heis.

1998: Nye kjøkken.

1996 - 1997: Rehabilitering bygning.

1992: Brannskillere.

1991 - 1993: Rehabilitering av bygning.

Det har vært en fortsatt høy aktivitet i borettslaget i 2023 og flere prosjekter har blitt igangsatt og gjennomført. Vedlikeholdsplan for borettslaget er utarbeidet og tiltak som planlegges og settes i gang er ihht denne planen. Bygningsmassen i borettslaget er over 50 år gammel, og behovet for utskifting og fornyelse av bygningskomponenter og vedlikehold er økende.

Prosjektet med rørfornyning ble ferdigstilt i juli 2023. Prosjektet hadde en kostnad på ca. 8,5 mill. kroner.

Styret har besluttet å gjennomføre rehabilitering av fasadene på heissjaktene i 2024. Dette tiltaket er ikke på vedlikeholdsplanen til borettslaget, men nærmere undersøkelser som er utført viser at det er råteskader i trepanelen. Eksisterende kledning har en veldig uheldig løsning som har ført til at vann har trengt inn i veggen. Dette har forårsaket råteskadene, og vi har ikke noe annet valg enn å utbedre dette før skaden utvikler seg videre. Etter gjennomført anbudskonkurranse har styret besluttet å tildele oppdraget til Heggelund Bygg AS.

Vedlikeholdsplanen viser at det også er behov for utskifting av vinduer i borettslaget. Dette gjelder særlig på stuene, der det store vinduet og balkongdørene er fra byggeåret. Det ble høsten 2022 gjennomført anbudskonkurranse på utskifting av det store stuevinduet, balkongdør og spisestue/ kjøkkenvindu på balkongsida for alle leilighetene. Utfra innkomne tilbud vil prosjektkostnad for dette prosjektet være ca 10 mill. kroner. I budsjettet for 2023 tok styret høyde for gjennomføring av prosjektet. Med bakgrunn i det pågående rørføringsprosjekt og generelt stor økning i driftskostnader besluttet styret ikke å gjennomføre prosjektet i 2023. I forbindelse med budsjettprosessen for 2024 har styret besluttet å fortsatt skyve dette prosjektet ut i tid. Dette skyldes behovet for å prioritere rehabilitering av fasadene på heissjaktene og at det vil bli for stor økning av borettslagets felleskostnader / husleie å iverksette utskifting av vindusutskifting samtidig.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBOS01-98208031201

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 8 814 499,-

Andel restsaldo: Kr. 55 804,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 334,-

Rest løpetid: 28år 3mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,75%

Lånenummer: OBOS02-98208202030

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 23 329 961,-

Andel restsaldo: Kr. 147 658,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 1 222,-

Rest løpetid: 15år 1mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,75%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

6648205

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 7 981,- for den som benytter forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntektene var til sammen kr. 11 134 958,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 14 944 010,- i 2023.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -5 196 895,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde i 2023 en positiv endring i de disponible midlene på kr. 1 033 604,-. Borettslagets disponible midler per 31.12.2023 var kr. 3 371 640,-.

### **Styregodkjennelse**

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt med husdyr uten at det er skrevet avtale med styret. Styret kan etter søknad gi tillatelse til å holde normalt husdyr, som hund og inne katt. Ved tillatelse til husdyrhold, skrives det en bindende avtale om dyreholdet. Ved brudd på avtalen eller sjenanse for naboer eller andre beboere, kan styret si opp avtalen om dyrehold.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4225 i Hamar kommune.

Andelsnr. 21436 i Nordenga Borettslag med orgnr. 850120382

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 07.05.1971, dagboknummer 102434.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser.

\* Obligasjon, tinglyst den 28.08.1973, dagboknummer 105579. Beløp: NOK 1 512 000.

Panthaver: Andelseierne i borettslaget. Obligasjon - fellesobligasjon for borettsinnskudd. Anf. prioritet etter obligasjon til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen.

\* Elektrisk kraftlinjer, tinglyst den 28.11.1974, dagboknummer 990562.

\* Pantedokument, tinglyst den 19.07.2013, dagboknummer 611633. Beløp: NOK 34 650 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

\* Pantedokument, tinglyst den 01.09.2022, dagboknummer 969633. Beløp: NOK 9 000 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygging av boligblokk i 4. etasjer i 1972. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eventuelle andre tiltak eller bygninger.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Balkongen er i dag noe større enn den er på tegningene. Ellers synes innholdet i leiligheten å være i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon og for krav vedrørende infrastruktur. Deler av eiendommen ligger også i hensynsoner for flomfare (13 674m<sup>2</sup>) og for høyspenningsanlegg (1 426m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan fra 2011 for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan).

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.



# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 000 000 (Prisantydning)

203 462 (Andel av fellesgjeld)

3 203 462 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

3 222 683 (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 19 221

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglere vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 30.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

**Salgsoppgavedato**

24.07.2024



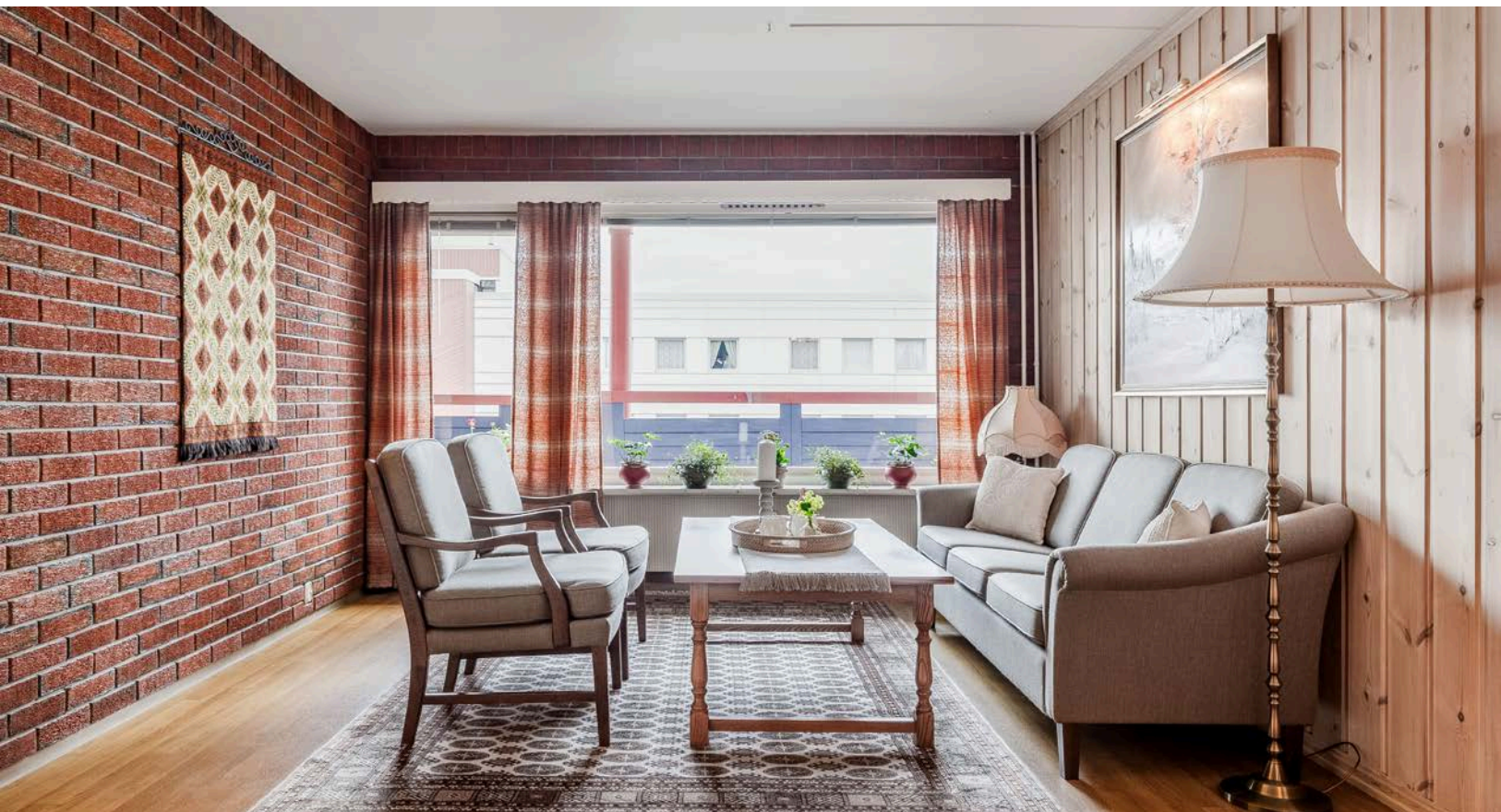
Velkommen til Hamar Vest og Kristian Bakkens veg 21 B!  
En stor og lys 4-roms andelsleilighet med solrik sydvestvendt balkong på ca. 12 m<sup>2</sup> som er perfekt på varme sommerdager.



Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst), og har en gjennomgående og god planløsning med store rom.



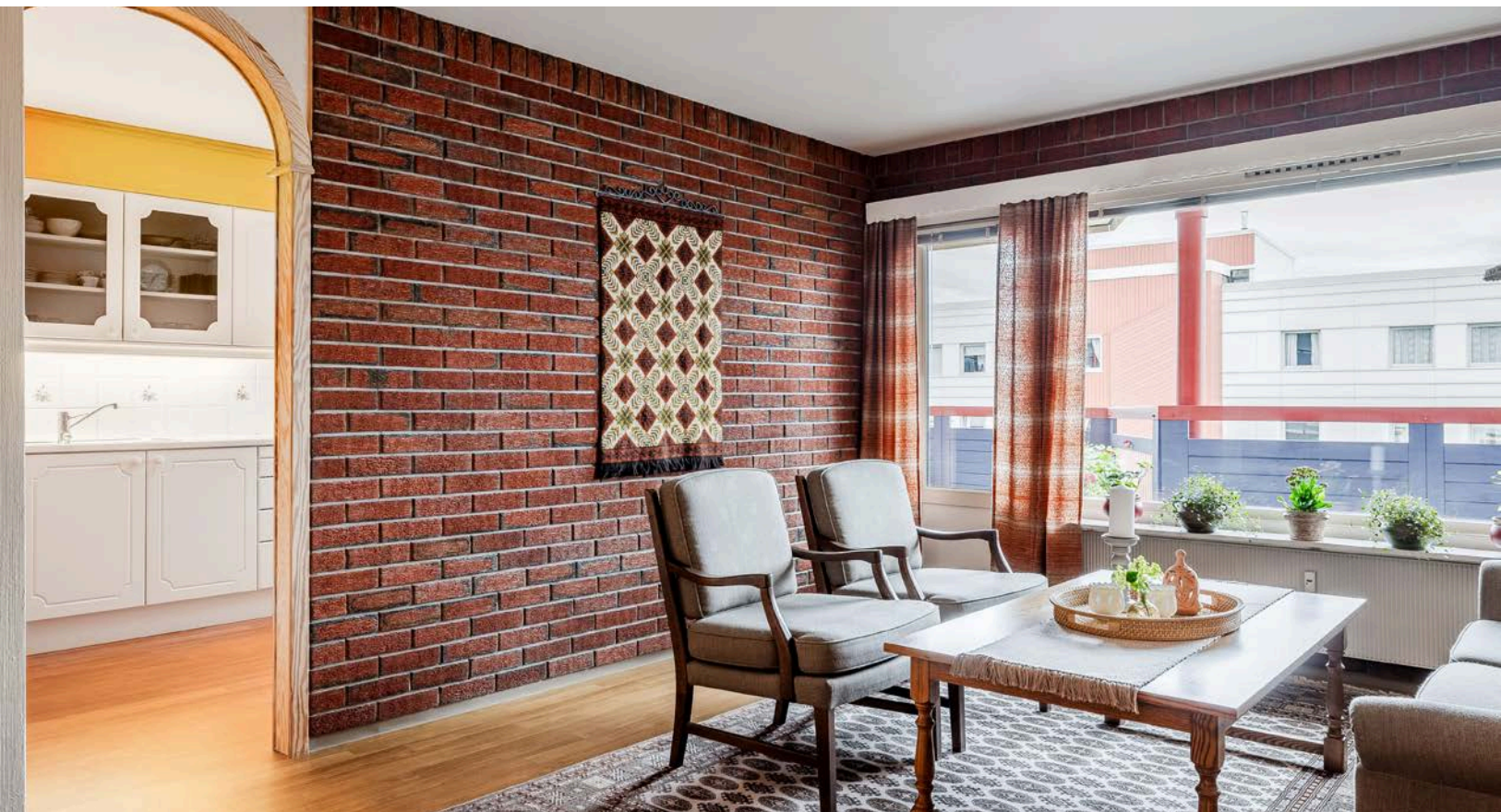
Leiligheten er velholdt, men har behov for noe oppussing for å tilfredsstillte dagens krav til standard.



Stuen har store vindusflater mot sydvest som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt balkong på ca. 12 m<sup>2</sup> som er perfekt på varme sommerdager. Balkongen er overbygget, har terrassebord på golv og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert utebelysning.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



På kjøkkenet er det plass til et koselig spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Lyst og tidløst Norema-kjøkken fra 1996 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater.





Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Leiligheten holdes god og varm på vinterstid med fjernvarme til radiatorer.



Både á-konto oppvarming med fjernvarme, T-We boks og fiberbredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Leiligheten inneholder totalt 3 soverom. Hovedsoverommet er av generøs størrelse og har to store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



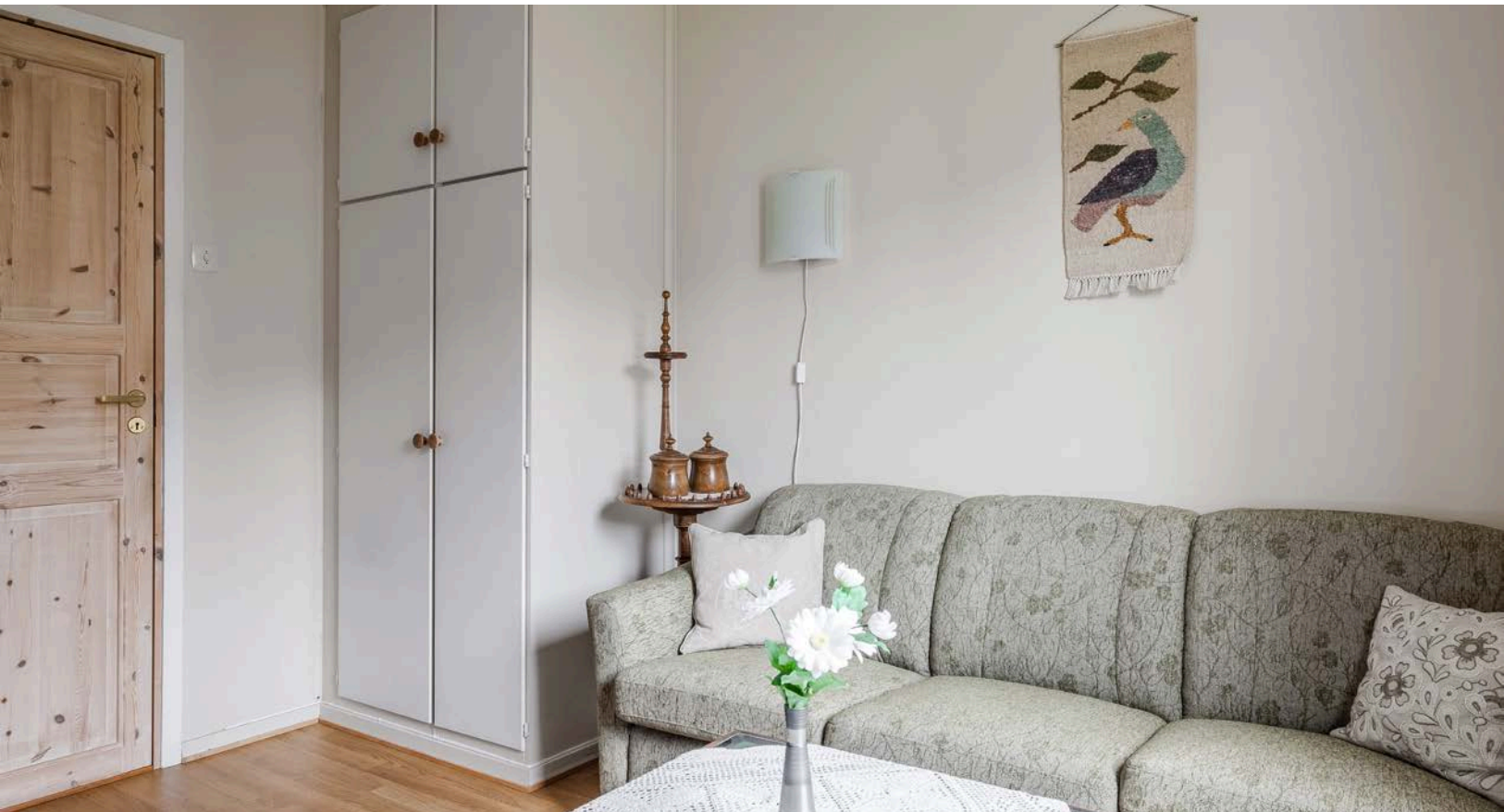
På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.



Det er også plass til en kontorpult eller kommoder om ønskelig.



Soverom 2 er et lyst og hyggelig soverom som i dag er innredet som en ekstra stue.



På soverom 2 har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i plassbygget garderobeskap.



Soverom 3 er et lyst rom av god størrelse som i dag er innredet som et kontor/bibliotek.



Også dette soverommet har oppbevaringsplass i romslig innebygd garderobeskap.



Leiligheten har et lyst flislagt baderom som ble oppusset i ca. 2005. Badetrommet har god oppbevaringsplass med tidløse innredninger.



Praktisk vaskeromsone med utslagskum, samt plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



Baderommet er utstyrt med servantskap med ovenpåliggende servant, speil med belysning over, dusjkabinett og stråleovn.





Vegg-i-vegg med baderommet er det et separat toalettrom med flislagt gulv. Over toalettet er det innkasset varmtvannsbereder på 200 liter fra 2020.



Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré av god størrelse.



I entréen har du plass til sko og yttertøy i innebygd garderobeskap, samt ytterligere plass til oppheng, skoskap og kommoder.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 3. etasje via felles trapperom med heis.



Her bor du godt i veldrevet og ryddig borettslag med god vedlikeholdshistorikk.



Borettslaget har 92 garasje plasser og 20 parkerings plasser m/motorvarmer for utleie. Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet.



Leiligheten ligger på Hamar Vest, med de viktigste servicefunksjonene like i nærheten, samt flotte turområder langs Mjøsa og i Furuberget.



Kun noen meter fra utgangsdøren ligger Storhamarsenteret med blant annet dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, bank m.m.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Kristian Bakkens veg 21 B 2316 HAMAR

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1971

BRA: 102 m<sup>2</sup>

BRA-i: 95 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20229>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er tekket med papp. TG 2 på grunn av alder på tettesjikt og mindre slitasjeskader.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det registreres ett punktert glass på soverom.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Enkelte vridere med noe slark, innerdører med noe justeringsbehov. Tredør med vridning registreres ved soverom.

##### Anbefalte tiltak

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Justeringer/smøring anbefales.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema. Kjøkken fra 1996. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Enkel kum med en liten kum og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.. Plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator tilknyttet sentralavtrekk.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det registreres boom bak enkelte fliser og sprekk i to fliser i benkerygg.

##### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fliser i benkerygg bør holdes under oppsyn når fliser med boom kan løse.

##### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av avtrekk.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Himling med malt betong. Panel og tapet på vegger, Fliser på gulv. Gulvstående toalett. Ventil i tak tilknyttet sentralavtrekk. Ingen mulighet for styring.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Anbefales etablert.

Det registreres boom under enkelte fliser ved toalett. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Kurser er ikke kontrollert opp mot kursfortegnelse.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eiltsyn) 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.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat for tilsyn/ teknisk gjennomgang under 10 000 kr. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

---

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

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

Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Bereder står på sponplate. Det registreres en nedbøy i plate antatt pga manglende understøttelse.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres ytterligere understøtte pga vekt fra bereder.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

For å sikre et godt inn klima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år. Ingen dokumentasjon på service ved sentralavtrekk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 25 og 27mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Variierende fallforhold og stedvis motfall fra sluket. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det registreres flere fliser med boom. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer. Ingen synlig tettesjikt ved døråpninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

### Øvrig: Innvendige overflater

#### Oppsummering

De fleste overflater fremstår med normal bruksslitasje iht. alder.

Påviste avvik må utbedres eller skiftes.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

### Øvrig: Radon

#### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2.41 cm.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
1.7.2024

Rapportdato  
4.7.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Rolf Kristian Kilde

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Hege Kilde

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud      Telefon: 41544653  
Firma: Syversrud Takst AS      Epost: Vegard@syversrudtakst.no  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. EI-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

### Informasjon om boligen

Adresse: Kristian Bakkens veg 21 B, 2316 Hamar

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	4225	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	21436	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1971					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE

Bærekonstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskille i betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Trapper i fellesarealer av betong. Innstallert heis. Utvendige fasader med teglsteinsforblending, trepanel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/ folie. Tak er ikke besiktiget. Innstallert porttelefon. Felles postkasseanlegg ved hovedinngang. Konstruksjon antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

#### TOMT

Tomten og området er opparbeidet med plen, blomsterbed og beplantning av busker/trær. Offentlig adkomstveg, innkjøringen og interne gangveger er



asfaltert. Bygningene er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass. Mulighet for leie av garasje plass etter ventelisteprinsippet.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, belegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av malte plater, malt strie, malt tapet, teglstein, fliser og panel.

Tak: Overflater bestående av malt betong.

#### OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer på stue, kjøkken og soverom. Stråleovn på badet.

#### VENTILASJON

Ventiler i vinduer. Veggventil på kjøkken. Ventil på bad, toalettrom og ventilator ved kjøkken antatt tilknyttet sentralavtrekk.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrakningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Nytt gulv i stue.	Nei
2012	Malt himlinger.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Andelsleilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	95	95	0	0	12
Kjeller	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>102</b>	<b>95</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	95	95	0	Entre, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, kjøkken og stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer er medtatt som BRA-e.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser balkong med adkomst fra stue.

Type	Balkong
Overbygget balkong med adkomst fra stue. Gulvkonstruksjon antatt med betong.	
Tettesjikt med papp. Gulv med trelemmer. Rekkverk med treverk, gitter og håndlist av metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst overflatebehandlet terrassebord/lemmer.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er tekket med papp. TG 2 på grunn av alder på tettesjikt og mindre slitasjeskader.

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Produksjonsår 1971, 1991 og 1993.	
Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Innerdører i heltre.	
Innerdør med glassfelt mellom kjøkken og bad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
<p>Det registreres ett punktert glass på soverom.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p> <p>Enkelte vridere med noe slark, innerdører med noe justeringsbehov. Tredør med vridning registreres ved soverom.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<p>Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er &lt;10mm og totalt avvik &lt;15 mm pr. rom.</p>	

## 6.4 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	
<p>Kjøkkeninnredning fra Norema. Kjøkken fra 1996. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Enkel kum med en liten kum og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.. Plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator tilknyttet sentralavtrekk.</p> <p>Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</p> <p>Det registreres boom bak enkelte fliser og sprekk i to fliser i benkerygg.</p>	

Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fliser i benkerygg bør holdes under oppsyn når fliser med boom kan løsne.

#### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av avtrekk.

## 6.5 Lovlighet



Viser brannvarsling montert i gang.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2.41 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei



Viser brannslukningsapparat.

## 6.6 Toalettrom



Viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Himling med malt betong. Panel og tapet på vegger, Fliser på gulv. Gulvstående toalett. Ventil i tak tilknyttet sentralavtrekk. Ingen mulighet for styring.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Anbefales etablert.

Det registreres boom under enkelte fliser ved toalett. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.7 Avløpsrør



Viser inspeksjonsluke for avløpsrør. Det registreres ikke stakeluke.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst om deler av avløpsrør er skiftet i regi borettslaget. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.8 Vannledninger



Viser hovedstoppekran plassert på bad.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

## Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.9 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i felles gang.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Type anlegg

Skjult

1-fas elektrisk anlegg med skjult og åpen installasjon. Opprinnelig skjult anlegg med noe åpent installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Åpen installasjon fra etter opprinnelig byggeår.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei



Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Kurser er ikke kontrollert opp mot kursfortegnelse.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 øltilsyn) 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat for tilsyn/ teknisk gjennomgang under 10 000 kr. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

## 6.10 Vannbåren varme



Viser radiator montert på kjøkken.

Type anlegg	Radiatorer
-------------	------------

Vegghengt radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Ukjent hva som har blitt gjort ved anlegget. Opplyst at målere er skiftet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
--	-----

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av vannbåren varme

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

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

Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.11 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kasse på toalettrom.

Plassering bereder

Innkasset på toalettrom.

Fundament

Ukjent

Årstall

Opplyst 2020

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Bereder står på sponplate. Det registreres en nedbøy i plate antatt pga manglende understøttelse.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres ytterligere understøtte pga vekt fra bereder.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Ventilator på kjøkken, ventil på bad og toalettrom tilknyttet sentralavtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst om rens av anlegget i 2023.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

For å sikre et godt inn klima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år. Ingen dokumentasjon på service ved sentralavtrekk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

## 6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Viser sluk under dusjkabinett.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med malt betong. Oppvarming med stråleovn. Bad opplyst fra ca.2005.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst oppgradert i 2005.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser dusjkabinett og baderomsinnredning.



Viser opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

### Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 25 og 27mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Variierende fallforhold og stedvis motfall fra sluket. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det registreres flere fliser med boom. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

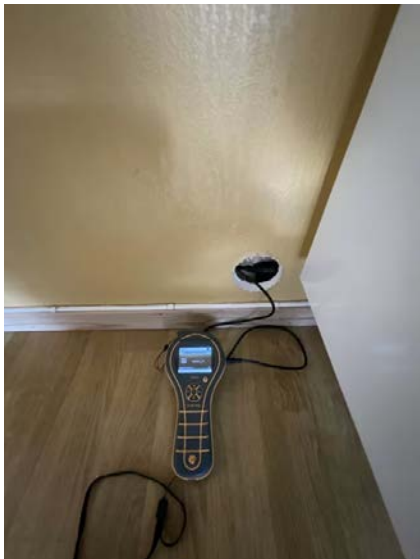
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer. Ingen synlig tettesjikt ved døråpninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (kjøkken). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt berytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventil i kasse tilknyttet sentralavtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (kjøkken). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres sprekk i vegg bak radiator.

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, belegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av malte plater, malt strie, malt tapet, teglstein, fliser og panel.

Tak: Overflater bestående av malt betong.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

De fleste overflater fremstår med normal bruksslitasje iht. alder.

Påviste avvik må utbedres eller skiftes.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Det registreres enkelte glipper i skjøter ved gulv.

## 6.15 Øvrig: Radon



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

#### Beskrivelse

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

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### 6.16 Øvrig: Bod i fellesarealer i kjeller.

#### Beskrivelse

Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Gulv, deler av vegg og himling med malt betong. Skillevegger i trekonstruksjoner. Plassbyg tredør med hengelås.

### 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213240135	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hege Kilde	
<b>Gateadresse</b>	
Kristian Bakkens veg 21B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAMAR	2316
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Rolf Kristian Kilde
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	7839240

Document reference: 1213240135

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HK

1



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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløpsanlegget ble fornyet i 2022.

Arbeid utført av

ProlineGroup

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg renset i 2023. Arbeid utført av Recover. Radioatomålere byttet i 2022. Arbeid utført av Techem Norge AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Fiber lagt inn i leiligheten i juni 2024. Arbeid utført av OneCo. Rehabilitering av fasade av heissjakter pågår sommeren 2024. Arbeid utført av Heggelund Bygg AS. Ny 200 liters varmtvannsbereider installert november 2020. Arbeid utført av Rørlegger Hanstad AS. Svarte nei på om det er foretatt radonmålinger. Jeg vet ikke. Oppnår ikke kontakt med styreleder i borettslaget.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1213240135

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Kilde	1548e264935143b134f798c 0e4e9d829b813678b	26.06.2024 12:01:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240135

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

# Nabolagsprofil

Kristian Bakkens veg 21B - Nabolaget Vestenga/Jønsrudløkka - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

🚏 Storhamarsenteret Linje B21	6 min 🚶 0.4 km
🚏 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	9 min 🚗 3.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 5 min 🚗

## Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 428 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 307 elever, 23 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 87 elever, 6 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Wang Toppidrett Hamar	9 min 🚶
Hamar katedralskole 1300 elever	16 min 🚶 1.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Maxi Storsenter	12 min 🚶
-------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

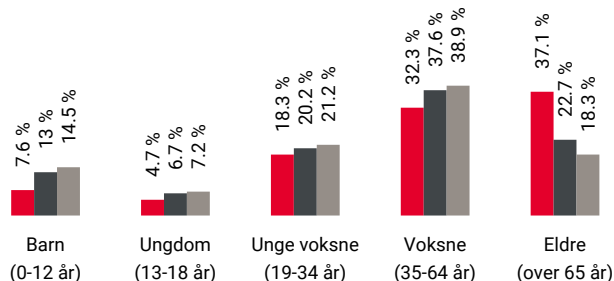
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestenga/Jønsrudløkka	1 589	1 065
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min 🚶 0.4 km
Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 🚶 0.6 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 🚶 0.8 km


## Dagligvare


Spar Storhamar Post i butikk	4 min 🚶 0.3 km
Kiwi Storhamar	6 min 🚶



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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Kvalitet på barnehagene


Veldig bra 86/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

## Sport

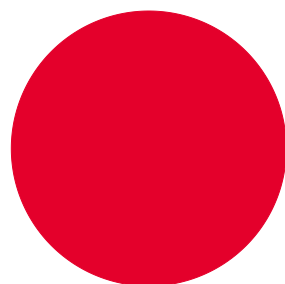
 Fotballhall Prestrud 8 min   
Fotball 0.6 km

 Prestrudhallen Aktivitetssal 8 min   
Aktivitetshall 0.6 km

 Espern express 9 min 

 Ankerskogen svømme-/treningssenter 27 min 

## Boligmasse



100% blokk

«Nærhet til Mjøsa og Furuberget. Flotte turmuligheter. Godt utvalg av idrettsanlegg, gode skoler, nok butikker. Litt landlig men likevel meget sentralt. Vakre solnedganger over Nes.»

Sitat fra en lokalkjent

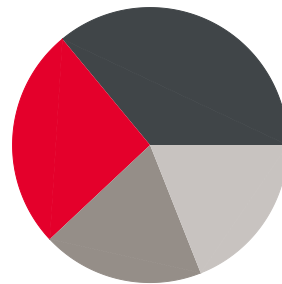


## Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 4 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
19% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

66%

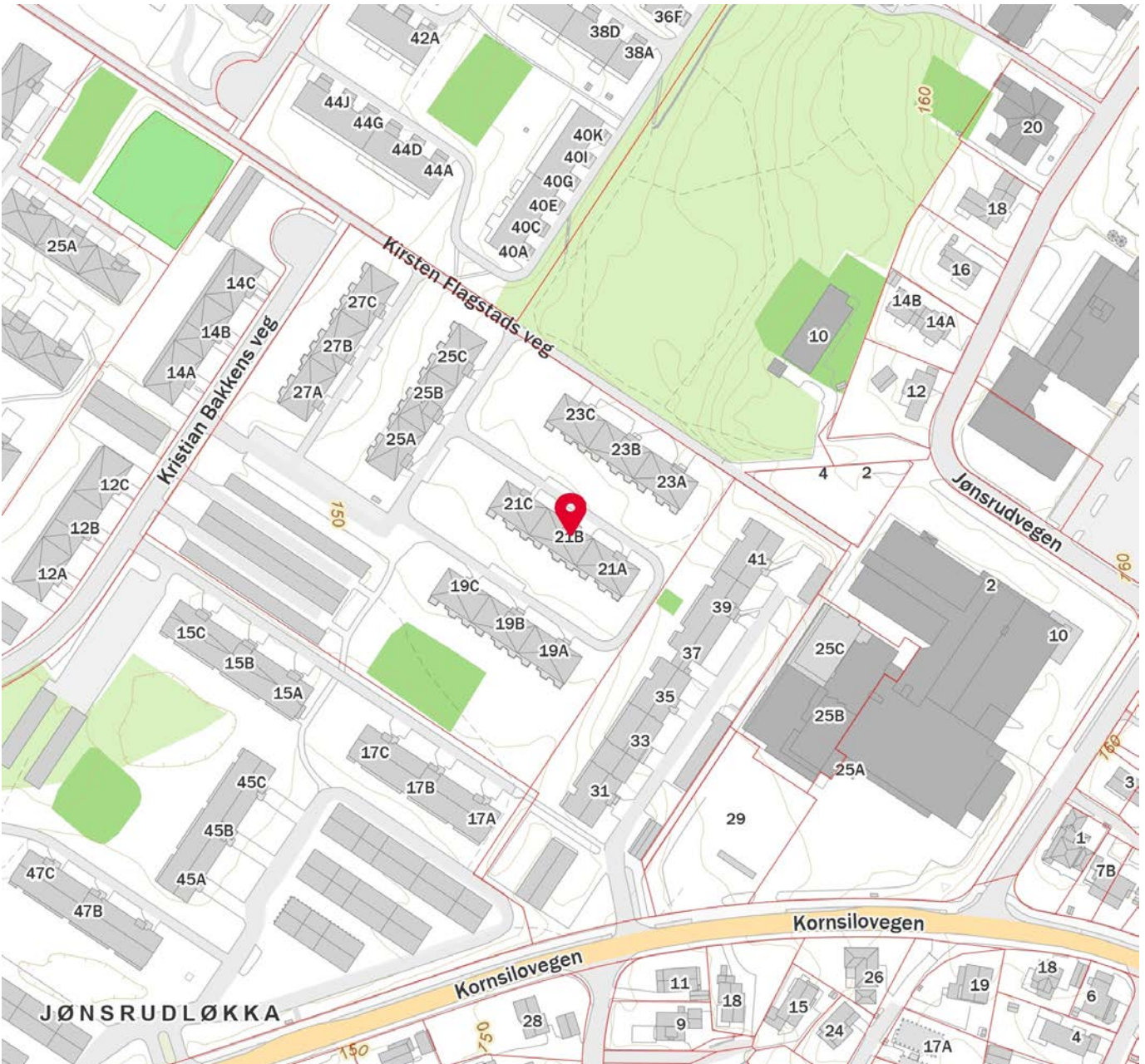
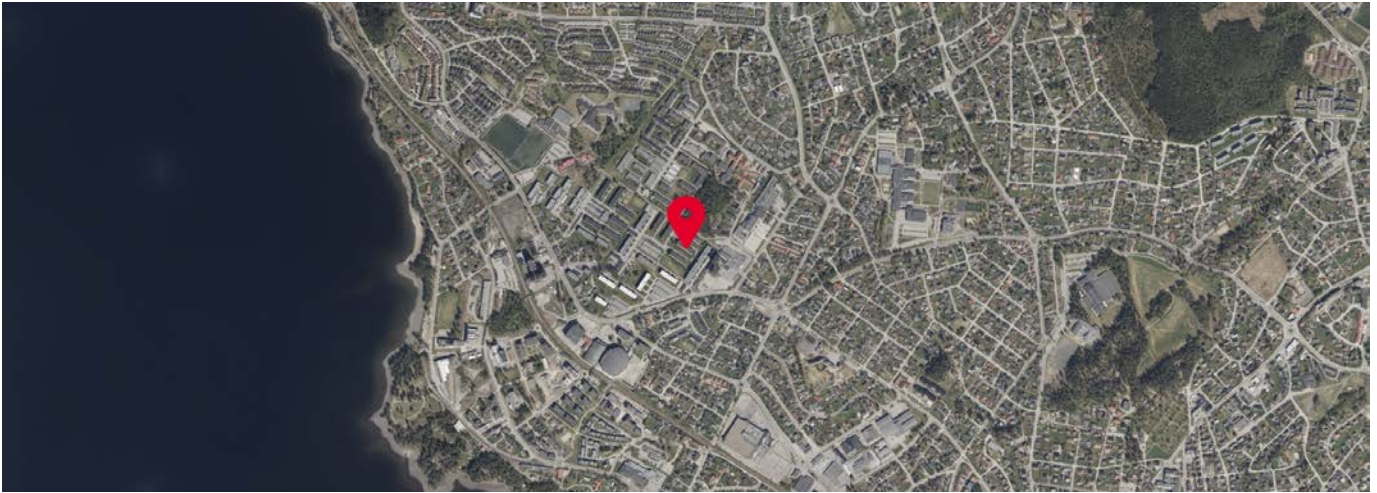
 Vestenga/Jønsrudløkka

 Hamar

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kristian Bakkens veg 21 B  
2316 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sindre Ilseth Heia**Oppdragsnummer:** 1213240135**Telefon:** 915 95 510  
**E-post:** sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

24.07.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre