

aktiv.

Magnussenløkka 6 A, 2318 HAMAR

**HAMAR**





Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

**E-post** fredrik.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 187 245,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 696 807,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 326,-  
**Selger:** Jonas Kojedal Bye  
Lone Wangen Granheim

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 141/163 kvm  
**Tomtstr.:** 1421.9 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 1723  
**Andelsnr.:** 6401  
**Oppdragsnr.:** 1213250056

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Hamar og Magnussenløkka 6 A!

Et pent enderekkehus med store og solrike uteplasser mot sydvest i begge etasjer. Boligen har en god planløsning med fine oppholdsrom og toalettrom i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. I tillegg er det kjeller som er innredet med ett stort rom og vaskerom. God standard med oppgraderte overflater og nytt kjøkken i 2017. Oppvarming med både en flott peisovn og varmepumpe i stuen. I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 17m<sup>2</sup> med elbil-lader i felles garasjerekke, samt en bod på 5m<sup>2</sup> i felles bodbygg.

Boligen ligger fint til på Magnussenløkka like utenfor sentrumskjernen i Hamar. Her bor du med nærhet til barnehager, skoler og andre servicetilbud. I området er det også flotte turmuligheter både sommer og vinter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	50
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæringsskjema .....	83
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 141 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 163 m<sup>2</sup>

TBA: 52 m<sup>2</sup>

### **Rekkehus**

Kjeller

BRA-i: 35 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Innredet rom og bod (benyttet som vaskerom).

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, kjøkken og stue.

TBA: 30 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, 3 soverom og bad.

TBA: 22 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong.

### **Garasje**

BRA-e: 17 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje i felles garasjebygg.

### **Bod**

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod i felles bodbygg.



### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene kjelleretasjen er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Til informasjon så er det er heftet noe usikkerhet rundt hvor store deler av kjelleretasjen som er tinglyst som fellesareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjelleretasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealet i loftsetasje er ikke oppmålt grunnet lagring av innbo og fordi kaldtloftet er felles for to boenheter.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 1 421,9m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfalt, plenareal og enkelte beplantninger.

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**

Eiendommen ligger fint til på Magnussenløkka i Hamar kommune, rett utenfor sentrumskjernen. Her er det rolig og barnevennlig. Ca. 400 meter til Ankerløkken barnehage. Ca. 600 meter Rollsløkken barneskole. Ca. 900 meter til Børstad ungdomsskole. Ca. 2 km til Hamar katedralskole. Ca. 1,1 km til kjøpesenteret CC

Hamar med flere forskjellige butikker. Kortere avstand til nærbutikk og post-i-butikk. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Kort avstand til holdeplass for kollektiv transport.

I området er det flere fine friarealer med gode turmuligheter for liten og stor, herunder Tigern og Børstadalleen. Ankerskogen svømmehall er bare en kort gåtur fra boligen.

## **Bygningssakkyndig**

Jonas Eikeland

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Rekkehus oppført i 1953. Grunnmur av betong med sparestein og stripefundamentering av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og tilbygg er oppført med åpen fundamentering. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdører i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.03.2025, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

\* Drenering: Det er fall på deler av terrenget inn mot grunnmur. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast på deler av grunnmuren. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er i hovedsak nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

\* Balkong, terrasse, platting: Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen, terrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser i konstruksjonen på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassens overflater fremstår som noe værslitt og overflatebehandling bør påregnes.

\* Vinduer og dører: Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanismer. Det registreres misfarging på innvendige karmen, forholdet vurderes å skyldes kondens. Enkelte utvendige beslag er værslitte og det registreres teg til utvendig oppfukning på balkongdør i andre etasje.

\* Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført

stedvis redusert lufting, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppstrukket trekledning. Deler av kledningen er avsluttet for nært terreng (eller andre bygningsdeler), noe som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold.

\* Renner og nedløp: Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

\* Taktekking: Av sikkerhetsmessige årsaker er det utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse. Det vurderes at metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang i andre etasje og i stue på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

\* Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje: Det mangler håndløper, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

\* Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje: Det mangler håndløper. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

\* Avløpsrør: Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask og servant på bad.

Innvendige avløpsrør som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

\* Vannledninger: Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres lekkasje fra utekran. Stoppekran for boenheten er plassert i tilstøtende boenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for betjening og ettersyn av stoppekranen, stoppekranen er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand.

\* Varmtvannsbereider: Bereider er plassert i naboenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for ettersyn og eventuelt vedlikehold av berederen. Det registreres tegn til at det har vært en lekkasje fra berederen, basert på at det er nyere vannrør tilknyttet berederen, så vurderes det at forholdet er utbedret.

\* Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen, det registreres symptomer på kondens på enkelte vinduer. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

\* Våtrom: Bad: Oppsummering av overflater: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone.

\* Våtrom: Bad: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

\* Våtrom: Bad: Oppsummering av ventilasjon: Det registreres støy/ulyd fra avtrekksvifte, ytterligere undersøkelser eller en utskifting av avtrekksviften anbefales.

\* Øvrig: Varmepumpe (luft til luft): Huseier opplyser at det ble utført service på varmepumpen for 5-6 år siden, forholdet er ikke dokumentert.

\* Øvrig: Innvendige overflater: Det vurderes at overflatene i hovedsak er funksjonelle



med normal bruksslitasje. Bod i kjeller (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning og rommet er derfor ikke å betrakte som et våtrom.

\* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

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

\* Balkong, terrasse, platting: Rekkverket blir målt til 82-95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, basert på dette oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om takterrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Takterrassens overflater fremstår som værslitt og det registreres råteskader i rekkverket. Takterrassen er tekket med papp, på grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Basert på takterrassen generelle tilstand så vurderes det at papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker. Takterrasse er etablert over oppholdsrom, dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling. TG3 settes med bakgrunn i råteskadet rekkverk.

\* Elektrisk: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-anlegget ble sjekket for noen år siden, mener jeg å huske.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I garasje.

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

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

Beskrivelse: Satt opp levegg selv.

Arbeid utført av: Egeninnsats.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjelleren og loft skal knyttes til hver enkelt bolig, da det nå regnes som fellesareal.

### **Innhold**

Enderekkehuset inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.
  2. etasje: Gang/trapperom, badrom og 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong.
- Kjeller: Innredet kjellerrom og vaskerom.

I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 17m<sup>2</sup> med elbil-lader i felles garasjerekke, samt en bod på 5m<sup>2</sup> i felles bodbygg.

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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**

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke med TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Boligen disponerer en garasje på ca. 17m<sup>2</sup> i felles garasjerekke. Det er montert elbil-lader.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Boligen ligger i ett område med særlig høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badet og i innredet kjellerrom.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2013, 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 2033.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 3 500 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 913 502,- per 31.12.2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 654 006,- per 31.12.2023.



### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 7 326,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 1 918,-).

Herav:

Kr. 6 538,- Felleskostnader

Kr. 730,- Utbedring bad

Kr. 58,- Tilbygg

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 187 245,- per 01.03.2025.

### **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.

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 922,-

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 940,-

### **Andel fellesformue**

Kr 60 312,- per 31.12.2023

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Furnesveien Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

948143453

## **Andelsnummer**

6401

## **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

## **Polisenummer**

560620

## **Om borettslaget**

Furnesveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 143 453, og består av 14 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det er en pågående sak i borettslaget angående inndeling av areal i kjeller. Det foreligger ingen dokumentasjon på om arealene tilhører hver enkelt andel eller om dette er fellesareal. I generalforsamlingen i vår, ble det opplyst om at arealene skal seksjoneres slik at det blir dokumentert at kjellerarealene tilhører eieren av andelen i seksjonen. Det har ikke vært noen problemer knyttet til bruk av kjellerarealene, så det er bare det formelle som mangler. Styret jobber med deling av kjellerareal og rørleggere er kontaktet for inspeksjon.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: DNB01-71628281496

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 45 478,-

Andel restsaldo: Kr. 11 371,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 791,-

Rest løpetid: 1 år 4mnd

Term. per år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,6%

Lånenummer: DNB04-12138710686

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 2 454 984,-

Andel restsaldo: Kr. 175 874,-  
Andel kapitalkostnader: Kr. 1 127,-  
Rest løpetid: 25år 10mnd  
Term. per år: 4  
Type rente: Flyt  
Rente: 6,05%

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.

### **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. 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 018 680,- i 2023.  
Driftskostnader var til sammen kr. 849 932,- i 2023.  
Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 54 607,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -23 608,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 734 607,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **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, 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 bare tillatt med hund, katt og andre dyr etter godkjenning fra styret. Andelseier/ beboer som ønsker å holde hund eller katt skal søke styret om godkjenning. Det er utarbeidet egen avtale for dyrehold. De som søker om dyrehold må forholde seg til denne. Katter må være innekatter. Det er full båndtvang på borettslagets område. Lufting av hunder skal skje utenfor borettslagets område. Hundeeieren skal ha med seg pose og plukke opp etterlatenskaper med en gang. Hundeeier er ansvarlig for at det ikke forekommer støy fra hunden som er til sjenanse for andre - og at dyret ikke opptrer truende ovenfor andre beboer i borettslaget.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Andelseier skal sørger for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1723 i Hamar kommune.

Andelsnr. 6401 i Furnesveien Borettslag med orgnr. 948143453

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Andel i realsameie:

\* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 03.06.1992, dagboknummer 7226. Denne matrikkelenheten har 1/3-andel i gnr. 1, bnr. 5882 i Hamar kommune.

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

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.11.1942, dagboknummer 102379.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser.

\* Pantedokument, tinglyst den 29.08.2003, dagboknummer 11070. Beløp: NOK 3 330 000,-. Panthaver: DNB Bank ASA.

\* Pantedokument, tinglyst den 13.12.2005, dagboknummer 17004. Beløp: NOK 747 000. Panthaver: DNB Bank ASA.

\* Pantedokument, tinglyst den 29.11.2011, dagboknummer 995648. Beløp: NOK 300 000. Panthaver: DNB Bank ASA.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt attest i anledning ferdigbesiktigelse av 6-mannsbolig og 2 stk.

4-mannsbolig i 1953. Det ble også utstedt ferdigattest for tilbygg i en etasje i 1973.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller tegninger for felles

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på 6-mannsboligen. I byggetegninger er rommene i kjelleren definert som mat/vask/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på tilbygget inngangsparti og toalettrom, terrassene på begge sider og balkongen som ikke fremkommer av tegningene. Takstmann opplyser om at det ikke er etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft, samt at brannskille mot annen bruksenhet i kjeller ikke er tilfredsstillende.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til borettslagets eiendom fra privat 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 (H330\_), for krav vedrørende infrastruktur (H410\_), for krav om felles planlegging (H810\_14), mens 365m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220\_) og 154m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i rød hensynsone for støy (H210\_).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

### **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.

### **Legalpant**

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.

### **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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

---

187 245 (Andel av fellesgjeld)

---

3 687 245 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

20 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 696 807 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 707 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 507 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtale på fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), innhenting av opplysninger (kr 15.000,-), samt tinglysningsgebyr (kr 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden



eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

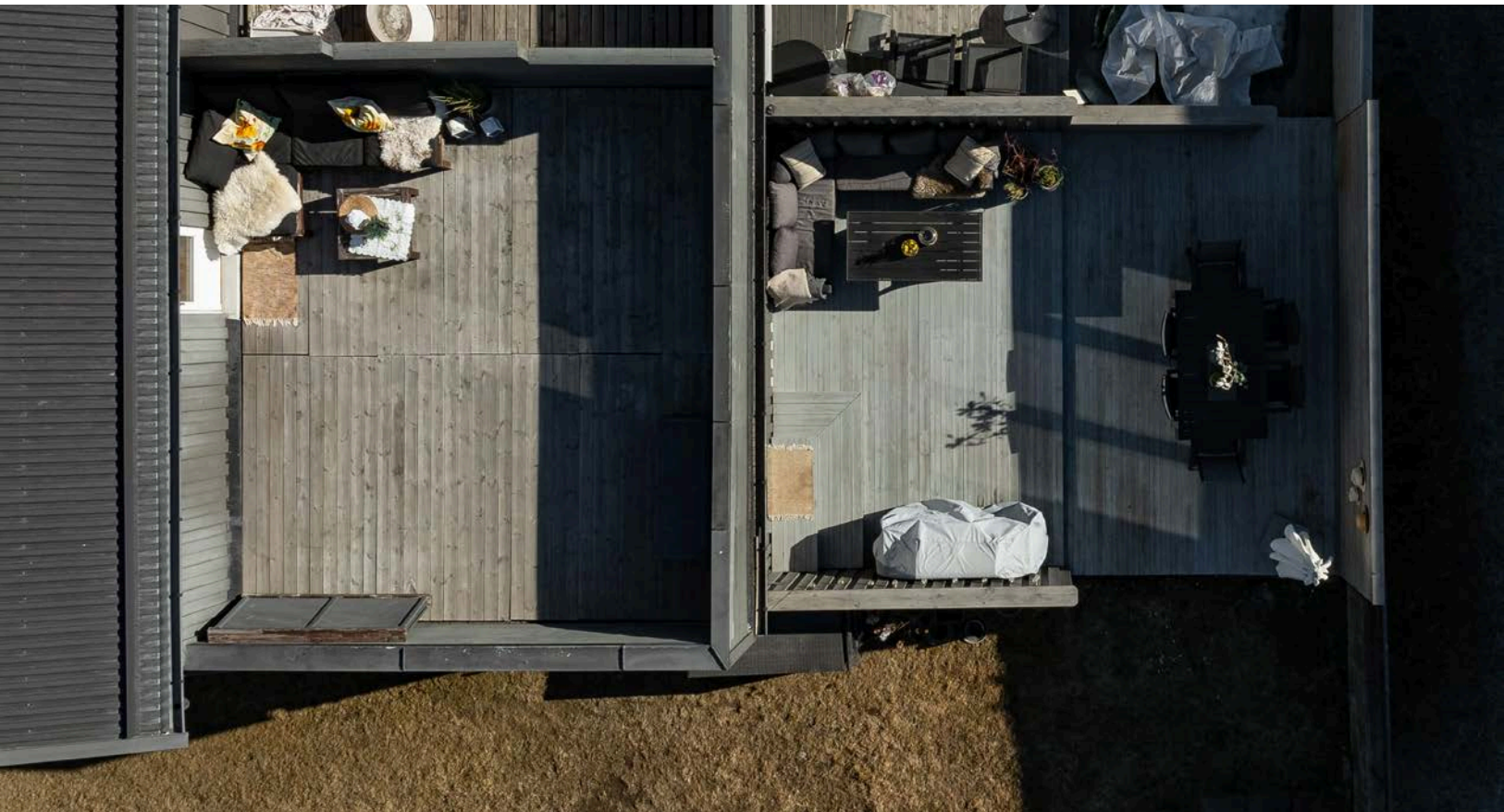
Tlf: 625 55 820

**Salgsoppgavedato**

01.04.2025



Et pent enderekkehus med store og solrike uteplasser mot sydvest i begge etasjer. I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 17m<sup>2</sup> med elbil-lader i felles garasjerekke, samt en bod på 5m<sup>2</sup> i felles bodbygg.



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>, og fra boligens 2. etasje er det utgang til en stor balkong på ca. 22m<sup>2</sup>. Begge uteplassene vender mot sydvest som sørger for svært gode solforhold!





Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og innbydende entré. Her har du en praktisk sittebenk med lagringsplass under, plass til oppheng av yttertøy og ytterligere oppbevaringsplass på hyllen over.



Entréen har god standard med grå flise på gulv og glatte overflater malt i en innbydende farge.





Fra entréen har du adkomst til et praktisk ekstra toalettrom. Rommet har flislagt gulv, moderne innredning med heldekkende servant, speil med integrert belysning og gulvstående toalett.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen får rikelig med naturlig lys fra store vindusflater mot sydvest. Beliggenheten på enden gir i tillegg et ekstra vindu mot annen himmelretning.





Stuen har god standard med parkett på gulv og lyse panelplater på veggene. Takstmann opplyser om oppgraderte overflater og EL-anlegg i 2017.



Alle vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje er skiftet i 2003 basert på datostemping i glass.





Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>.



Den gode størrelsen gir plass til flere ulike soner og sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert markise.





Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og later sommerdager!





Terrassen har terrassebord på gulv og legger av tre som gjør at du sitter lunt og skjermet.



Beliggenheten på enden av rekken gir også enkel tilgang til borettslagets plenarealer på enden.





I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med TV. Grunnpakke med TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Stuen er romslig med god plass til et stort spisebord også.





I hjørnet av stuen er det en flott peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.





Det er også montert luft-til-luft varmepumpe i stuen som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Oppgraderte overflater og nytt kjøkken i 2017.





Moderne kjøkkeninnredning fra 2017 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Kjøkkenet har en ekstra seksjoner som sørger for god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med plater i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



Vi tar turen opp til 2. etasje hvor du finner boligens 3 soverom og badrom.





Det største soverommet er et fint rom som i dag er innredet som et hovedsoverom.

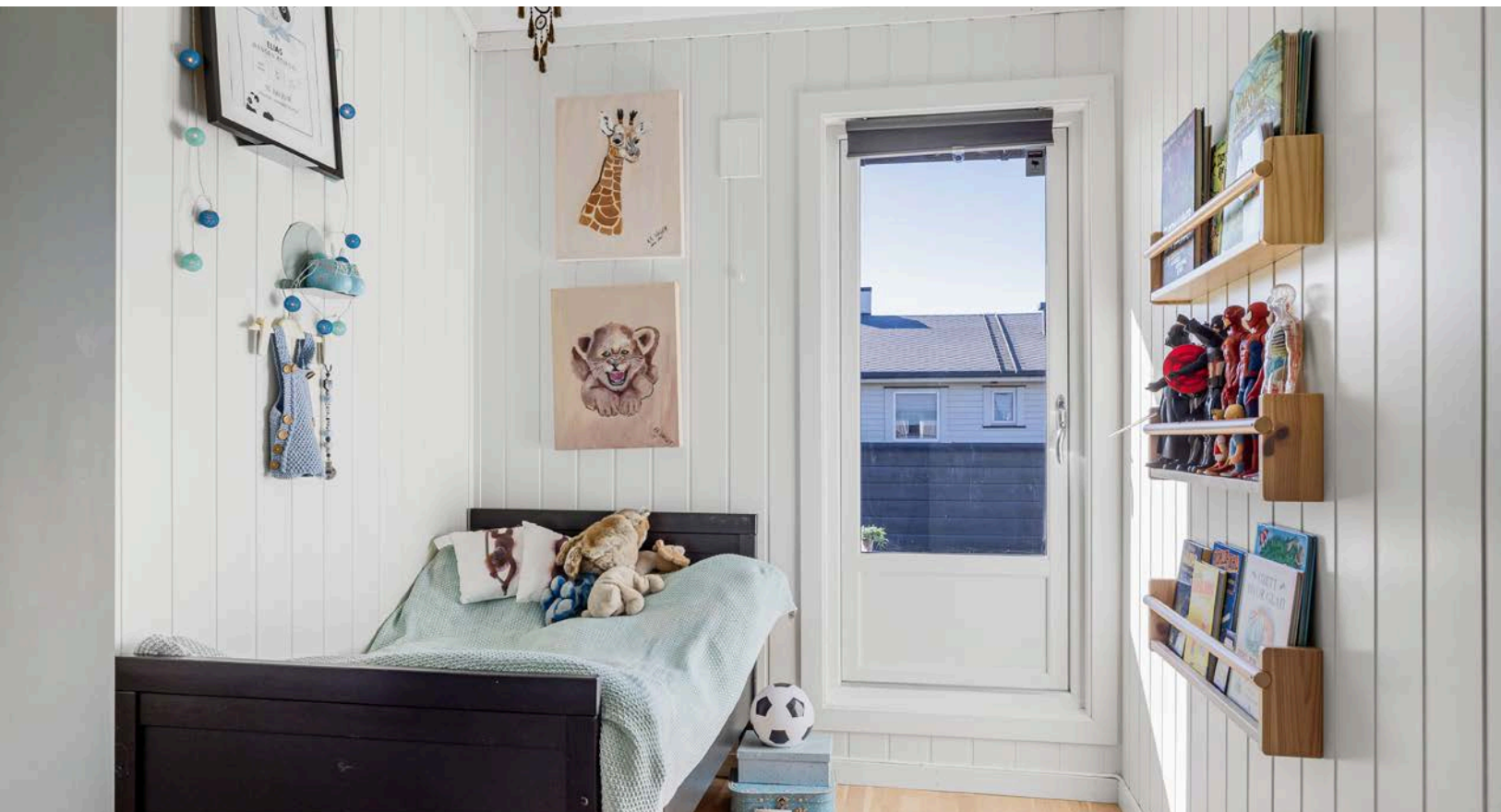


På soverommet har du naturlig plass til en stor dobbeltseng.





Det er også rikelig med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.



Soverom 2 er et lyst mindre rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.





Fra soverommet er det utgang til en stor og solrik balkong på ca. 22m<sup>2</sup>. Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for svært gode solforhold.



Balkongen har terrassebord på gulv, rekkverk av tre og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Soverom 2 har parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og er utstyrt med et garderobeskap som medfølger i handelen.





Soverom 3 er også lyst og fint rom med god standard.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsning etter eget ønske.



Soverommet har god standard med parkett på gulv og lyse panelplater på veggene.

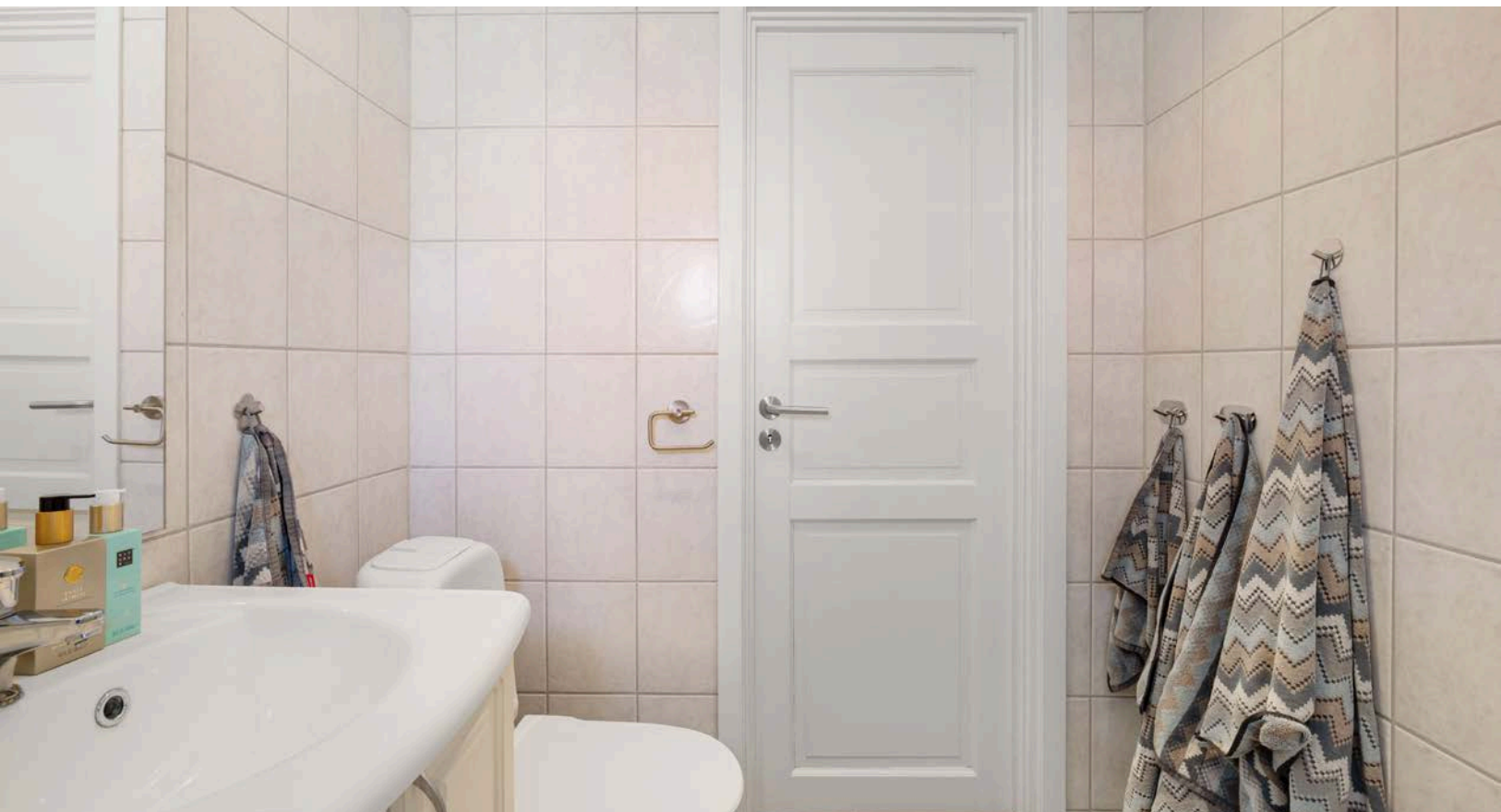




Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2003 og er praktisk plassert i tilknytning til soverommene i 2. etasje.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengt skap over, i tillegg til ekstra høyskap ved siden av. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.

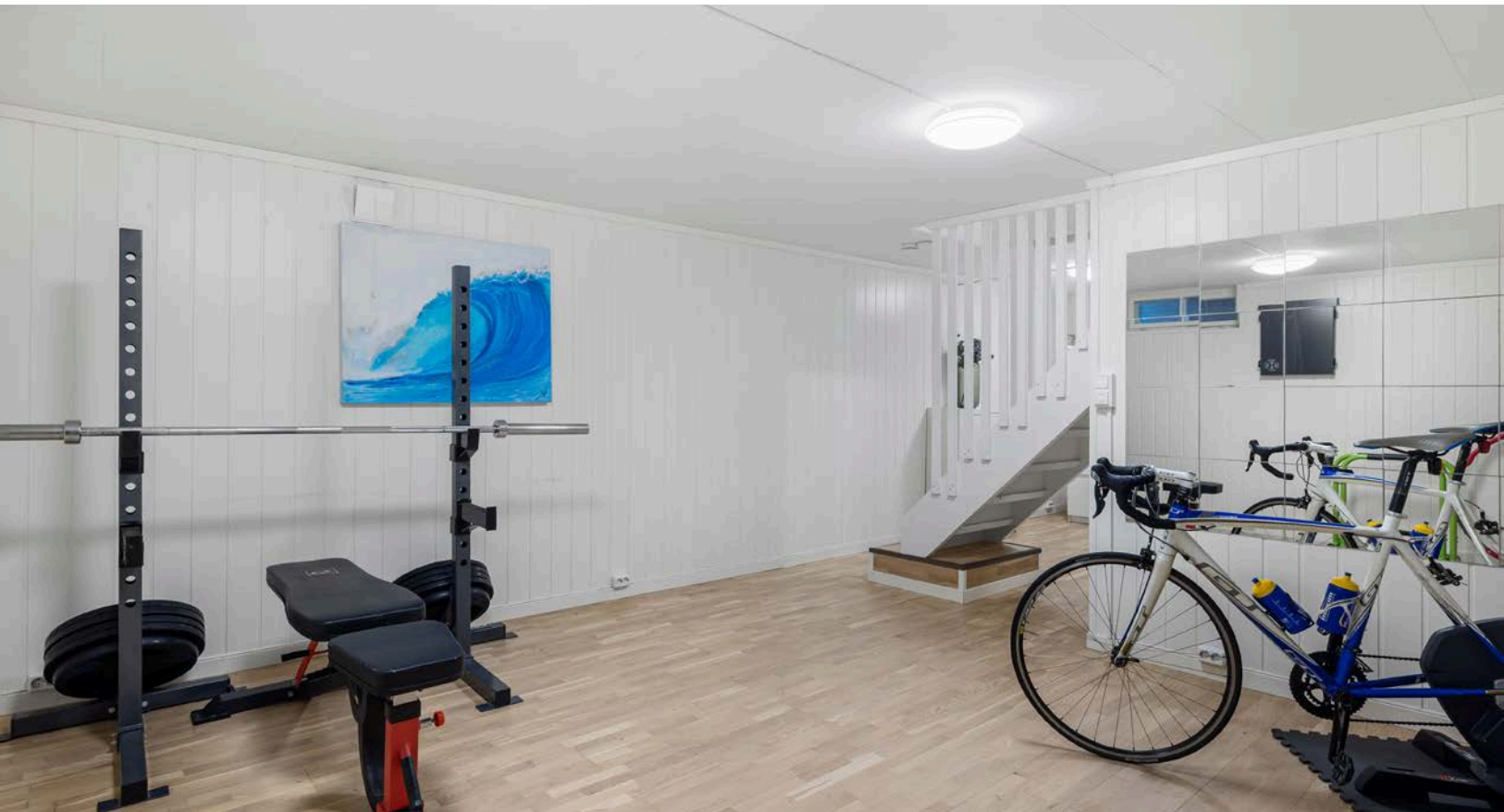


Baderommet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.





Stort innredet rom i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet er av god størrelse og er i dag innredet som et treningsrom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Det er også innredet med en kontor plass. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



I kjelleren er det også et praktisk flislagt vaskerom med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.





Det er montert elbil-lader.



I tillegg disponerer boligen en bod på 5m<sup>2</sup> i felles bodbygg.



Boligen disponerer en garasje på ca. 17m<sup>2</sup> i felles garasjerekke.



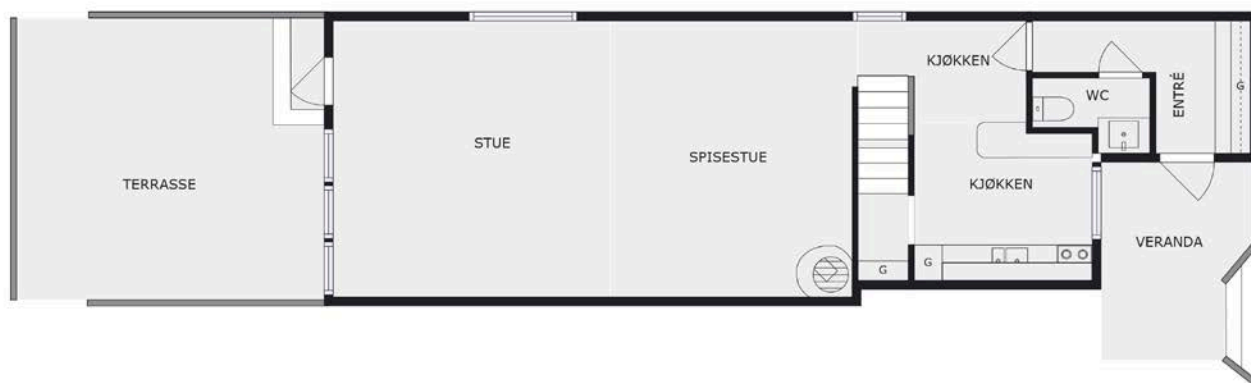


Felles eiertomt for borettslaget på ca. 1 421,9m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfalt, plenareal og enkelte beplantninger.



Boligen ligger fint til på Magnussenløkka like utenfor sentrumskjernen i Hamar. Her bør du med nærhet til barnehager, skoler og andre servicetilbud. I området er det også flotte turmuligheter både sommer og vinter.

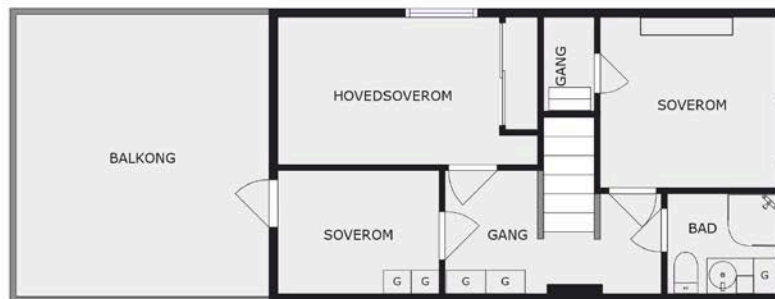
# 1. etasje



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.

# 2. etasje

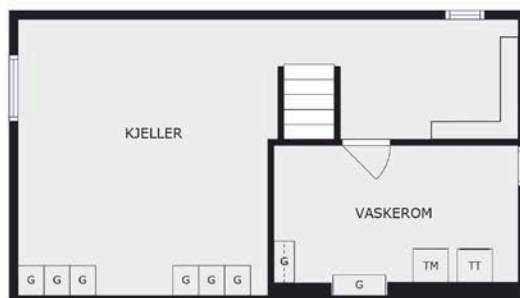


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



# Magnussenløkka 6 A 2318 HAMAR

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1953

BRA: 141 m<sup>2</sup>

BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

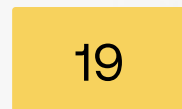
TG-0



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 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/28980>

### 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 TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Rekkverket blir målt til 82-95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, basert på dette oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om takterrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Takterrassens overflater fremstår som værslitt og det registreres råteskader i rekkverket. Takterrassen er tekket med papp, på grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Basert på takterrassen generelle tilstand så vurderes det at papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

Takterrasse er etablert over oppholdsrom, dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

TG3 settes med bakgrunn i råteskadet rekkverk.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Utskifting av takterrassens tettesjikt og overflatebehandling bør påregnes. Råteskadet trevirke må skiftes.

Estimerte utbedringskostnader gjelder utskifting av råteskadet trevirke i rekkverk.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er fall på deler av terrenget inn mot grunnmur. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast på deler av grunnmuren.

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområde og bygningstekniske tilstand. Drenering er i hovedsak nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

### Anbefalte tiltak

Kjelleren bør holdes under observasjon. Oppgradering av drenering bør påregnes og det bør etableres fall i terrenget fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen, terrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser i konstruksjonen på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassens overflater fremstår som noe værslitt og overflatebehandling bør påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanismer. Det registreres misfarging på innvendige karmen, forholdet vurderes å skyldes kondens. Enkelte utvendige beslag er værslitte og det registreres teg til utvendig oppfukning på balkongdør i andre etasje.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling bør påregnes og justeringer/smøring anbefales.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppstrukket trekledning. Deler av kledningen er avsluttet for nært terreng (eller andre bygningsdeler), noe som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Av sikkerhetsmessige årsaker er det utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse. Det vurderes at metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang i andre etasje og i stue på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

### Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

---

## Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

### Oppsummering

Det mangler håndløper, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

---

## Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje

### Oppsummering

Det mangler håndløper. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask og servant på bad. Innvendige avløpsrør som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres lekkasje fra utekran. Stoppekran for boenheten er plassert i tilstøtende boenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for betjening og ettersyn av stoppekranen, stoppekranen er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand.

### Anbefalte tiltak

På grunn av lekkasje fra utekran anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Etablering av egen hovedstoppekran i boenheten anbefales.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder er plassert i naboenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for ettersyn og eventuelt vedlikehold av berederen. Det registreres tegn til at det har vært en lekkasje fra berederen, basert på at det er nyere vannrør tilknyttet berederen, så vurderes det at forholdet er utbedret.



### Anbefalte tiltak

Jevnlige ettersyn anbefales og det anbefales at varmtvannsberederen flyttes til tilhørende boenhet for å lette ettersyn/vedlikehold.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen, det registreres symptomer på kondens på enkelte vinduer. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adgang for måling. Vindu er plassert i våtsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på vindu plassert i dusjsone.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av ventilasjon

Det registreres støy/ulyd fra avtrekksvifte, ytterligere undersøkelser eller en utskifting av avtrekksviften anbefales.

---

## Øvrig: Varmepumpe (luft til luft)

### Oppsummering

Huseier opplyser at det ble utført service på varmpumpen for 5-6 år siden, forholdet er ikke dokumentert.

### Anbefalte tiltak

Service av varmpumpe anbefales.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det vurderes at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje.

Bod i kjeller (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning og rommet er derfor ikke å betrakte som et våtrom.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det monteres en automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

---

#### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater og baderomsplater. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

#### Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette f.eks. ved oppgradering av drenering.

## Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Brannskille mot annen bruksenhet i kjeller er ikke tilfredsstillende.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.3.2025

Rapportdato  
26.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Jonas Kojedal Bye

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Lone Wangen Granheim

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Jonas Eikeland

Telefon: 92482613

Firma: E&K Takst AS

Epost: jonas@ek-takst.no

Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE



Om bygnings sakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

### Informasjon om boligen

Adresse: Magnussenløkka 6 A, 2318 Hamar

Kommunenr: 3403

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 1723

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 6401

Leilighetsnr:

Byggeår: 1953 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Rekkehus

**Generell beskrivelse av boligen:**

Rekkehus tilhørende Furnesveien Borettslag beliggende i Magnussenløkka 6A i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1953. Grunnmur av betong med sparestein og stripefundamentering av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og tilbygg er oppført med åpen fundamentering. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdører i hovedsak med karmen av tre, og tolags glass.

**TOMT**

Felles tomt (1421 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, plenareal og enkelte beplantninger.

**PARKERING**

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje. Øvrig parkering på felles tomt.

**VEI/VANN/AVLØP**

Adkomst til boligen/eiendommen via privat veg.

Rekkehuset har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

**ETASJE/ROMOVERSIKT**

Rekkehus over tre etasjer (samt felles kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Innredet kjellerrom og bod (benyttet som vaskerom).

1. Etasje: Entré, toalettrom, kjøkken og stue.

2. Etasje: Gang, bad og tre soverom.

**EKSEMPLER PÅ OVERFLATER**

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Veggplater, baderomsplater og fliser.



Himling: Takplater

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i innredet kjellerrom og på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

#### VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og spalventiler i vinduer kombinert med periodevis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Bad renoverert i regi av borettslaget.	Nei
2017	Nytt kjøkken, oppgraderte overflater og EL-anlegg.	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 arealstandard (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.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	141	141	0	0	52
Felles garasjebygg	17	0	17	0	0
Felles bodbygg	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>163</b>	<b>141</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	35	35	0	0	0
1. Etasje	66	66	0	0	30
2. Etasje	40	40	0	0	22
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	35	35	0	Innredet rom og bod (benyttet som vaskerom).	
1. Etasje	66	66	0	Entré, kjøkken og stue.	
2. Etasje	40	40	0	Gang, bad og tre soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Felles garasjebygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	17	0	17	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	17	0	17		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>		

## Bygning: Felles bodbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Arealene kjelleretasjen er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Til informasjon så er det er heftet noe usikkerhet rundt hvor store deler av kjelleretasjen som er tinglyst som fellesareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjelleretasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealet i loftsetasje er ikke oppmålt grunnet lagring av innbo og fordi kaldtloftet er felles for to boenheter.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Terreng har stedvis fall mot grunnmuren.



Det kan ikke verifiseres at det er etablert utvendig fuktsikring på grunnmuren mot tilbygget del.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Boligen har grunnmur av betong med sparestein, tilbygget del av boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Det er fall på deler av terrenget inn mot grunnmur. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast på deler av grunnmuren.

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er i hovedsak nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren bør holdes under observasjon. Oppgradering av drenering bør påregnes og det bør etableres fall i terrenget fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Hoveddelen av boligen har grunnmur av betong med sparestein, tilbygget del har åpen fundamentering.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen har grunnmur av betong med sparestein, tilbygget del av boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
<p><b>TG-IU</b></p> <p>Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater og baderomsplater. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette f.eks. ved oppgradering av drenering.	

### 6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet kjellervegg.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Etasjen er innvendig oppgradert med nye overflater i 2017.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
<p><b>TG-I</b></p> <p>Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (piggmåling: 7,8 vektprosent).</p>	

### 6.4 Balkong, terrasse, platting



Sør-vestvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sør-vestvendt terrasse på 30 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med leegger av tre. Terrassen har markise.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av terrassen er oppført i forbindelse påbygging av boligen og at terrassen deretter har blitt utvidet. Eksakte årstall for arbeidet er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-2</b>	
Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen, terrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser i konstruksjonen på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassens overflater fremstår som noe værslitt og overflatebehandling bør påregnes.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Overflater er værslitt.



Det registreres råteskader i rekkverk.

Type	Takterrasse
Utgang fra soverom til sør-vestvendt takterrasse på 22 m2. Takterrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i forbindelse med utbygging av rekkkehuset. Eksakt årstall for utbygging og eventuelle oppgraderinger er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekningen?	Ikke kontrollerbart
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-3</b>	
<p>Rekkverket blir målt til 82-95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, basert på dette oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om takterrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.</p> <p>Takterrassens overflater fremstår som værslitt og det registreres råteskader i rekkverket. Takterrassen er tekket med papp, på grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen innsisert. Basert på takterrassen generelle tilstand så vurderes det at papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.</p> <p>Takterrasse er etablert over oppholdsrom, dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.</p> <p>TG3 settes med bakgrunn i råteskadet rekkverk.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Utskifting av takterrassens tettesjikt og overflatebehandling bør påregnes. Råteskadet trevirke må skiftes.</p> <p>Estimerte utbedringskostnader gjelder utskifting av råteskadet trevirke i rekkverk.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.6 Vinduer og dører



Det registreres oppsprukket maling på innsiden av enkelte vinduer.

<b>Beskrivelse</b>	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass, varevinduer fra byggeår i kjelleretasje. Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdører i første og andre etasje er skiftet i 2003 basert på datostempling i glass.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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>	
<b>TG-2</b>	
<p>Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanismer. Det registreres misfarging på innvendige karmen, forholdet vurderes å skyldes kondens. Enkelte utvendige beslag er værslitte og det registreres teg til utvendig oppfuktning på balkongdør i andre etasje.</p>	



Det registreres værslitte beslag.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling bør påregnes og justeringer/smøring anbefales.

## 6.7 Yttervegger



Det er benyttet treklosser som musetetting.



Deler av kledningen er avsluttet nærme terreng.

Type fasade	Stående kledning
Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er fra boligen ble påbygd, eksakt årstall er ikke kjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

#### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppstrukket trekledning. Deler av kledningen er avsluttet for nært terreng (eller andre bygningsdeler), noe som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Kaldtloft er felles med naboenhet.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).	

TG-1

## 6.9 Renner og nedløp



Takrenner og nedløp bærer preg av alder.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

TG-2

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei



**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Av sikkerhetsmessige årsaker er det utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse.

**6.11 Takteking**

Taktekking av lakkerte metallplater.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av takteking****TG-2**

Av sikkerhetsmessige årsaker er det utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse. Det vurderes at metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

**6.12 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-1****6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang i andre etasje og i stue på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

**6.14 Ildsted/Skorstein**



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe Tegl

Skorstein fra byggeår.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn med glassdør i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein**

**TG-1**

Hoveddelen av pipen er plassert tilstøtende boenhet, det er ikke registrert avvik på pipe eller ildsted i 6A.

**6.15 Kjøkken**



Fronter er ikke fastmontert til kjøleskap med fryser.



Oversiktsbilde kjøkken.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2017. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenfronter er ikke fastmontert som tiltenkt til integriert kjøleskap. Det mangler grep på skap over platetopp og på front til oppvaskmaskin. Fastmontering av kjøkkenfronter til integriert kjøleskap med fryser og montering av håndtak anbefales.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk TG-1

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

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.</p>	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
<p>Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Brannskille mot annen bruksenhet i kjeller er ikke tilfredsstillende.</p>	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
<p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p>	



Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>

## 6.18 Trapp: Kjelleretasje – 1. Etasje



Trapp mellom kjelleretasje og første etasje.

Beskrivelse	
Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler håndløper, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

## 6.19 Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje



Trapp mellom første og andre etasje.

### Beskrivelse

Lukket trapp av tre med mellom 1. etasje og 2. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

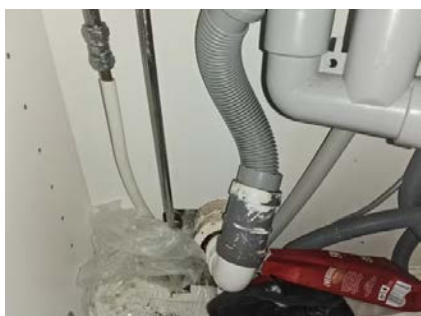
**TG-2**

Det mangler håndløper. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

## 6.20 Avløpsrør



Avløpsrør av plast og støpejern i boligen.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av avløpsanlegget er oppgradert, eksakt årstall er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask og servant på bad. Innvendige avløpsrør som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

**6.21 Vannledninger**

Hovedstoppekran av eldre type er plassert i naboenhet.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av røropplegget er oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad i 2003.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres lekkasje fra utekran. Stoppekran for boenheten er plassert i tilstøtende boenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboeheten for betjening og ettersyn av stoppekranen, stoppekranen er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På grunn av lekkasje fra utekran anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Etablering av egen hovedstoppekran i boenheten anbefales.

**6.22 Elektrisk**





Sikringsskap er plassert i gang i andre etasje.



Det registreres utettheter ved gjennomføringer i sikringsskapet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2017.	
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 kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.23 Varmtvannsbereder



Det registreres tegn til en gammel lekkasje på varmtvannsberederen.

Plassering bereder	
Bod i naboenhet.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	

Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	
<p>Bereder er plassert i naboenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for ettersyn og eventuelt vedlikehold av berederen. Det registreres tegn til at det har vært en lekkasje fra berederen, basert på at det er nyere vannrør tilknyttet berederen, så vurderes det at forholdet er utbedret.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Jevnlig ettersyn anbefales og det anbefales at varmtvannsberederen flyttes til tilhørende boenhet for å lette ettersyn/vedlikehold.</p>	

**TG-2**

## 6.24 Ventilasjon



Naturlig tilluft fra klaffventil i yttervegg.

Type ventilering Naturlig ventilasjon

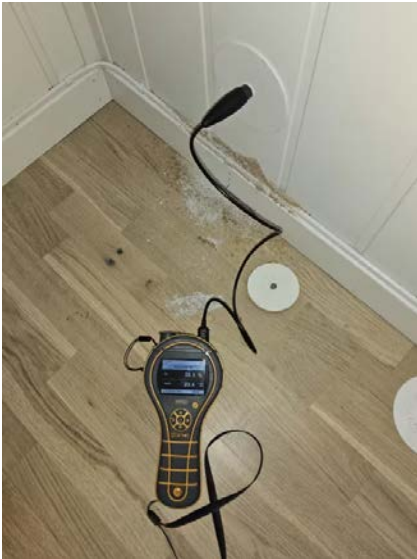
Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduer periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

Lite ventilasjon i boligen, det registreres symptomer på kondens på enkelte vinduer. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

## 6.25 Våtrom: Bad



Bilde fra fuktmåling i vegg tilstøtende dusjsone.



Avtrekksvifte er montert i himlingen.



Oversiktsbilde bad.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at rommet er oppgradert i regi av borettslaget i 2003.

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

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på vindu plassert i dusjsone.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluket?

Ja

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

Nei

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**

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres støy/ulyd fra avtrekksvifte, ytterligere undersøkelser eller en utskifting av avtrekksviften anbefales.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

##### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 28,1 prosent, ved 23,4 celsius.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.26 Øvrig: Varmepumpe (luft til luft)



Varmepumpe er plassert i stue.

#### Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Huseier opplyser at det ble utført service på varmpumpen for 5-6 år siden, forholdet er ikke dokumentert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service av varmpumpe anbefales.

## 6.27 Øvrig: Innvendige overflater



Bod benyttet som vaskerom.

#### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Beskrivelse

Himlinger: Himlingsplater.  
Vegger: Baderomsplater og veggplater.  
Gulv: Fliser og parkett.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

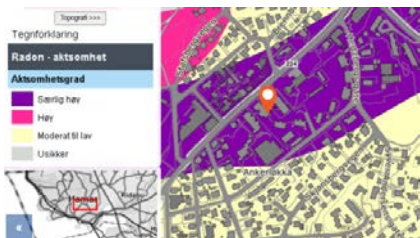
Det vurderes at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal brukssitasje.

Bod i kjeller (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og baderomsplater er ikke monterte i henhold til monteringsanvisning og rommet er derfor ikke å betrakte som et våtrom.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det monteres en automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

## 6.28 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

#### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med særlig høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213250056	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lone Wangen Granheim	Jonas Kojedal Bye
<b>Gateadresse</b>	
Magnussenløkka 6A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAMAR	2318
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250056

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LWG, JKB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Kjelleren og loft skal knyttes til hver enkelt bolig, da det nå regnes som fellesareal.

- 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

#### 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

## 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250056



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lone Wangen Granheim	e7a9d7f4382dbb4f91c74f2a 4de18652c12dd620	26.03.2025 11:33:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Kojedal Bye	374c2c0f7da635e1752ccd6 32cdb57db69ac8598	12.03.2025 12:34:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250056

- 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

Magnussenløkka 6A - Nabolaget Holset - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

🚗 Casparis veg/Solvangvegen Linje B24	7 min 🚶 0.5 km
🚉 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	19 min 🚶 1.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 🚗

## Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	5 min 🚗 2.1 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Høgskolen i Hamar	9 min 🚶
🚗 Recharge CC Hamar	11 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

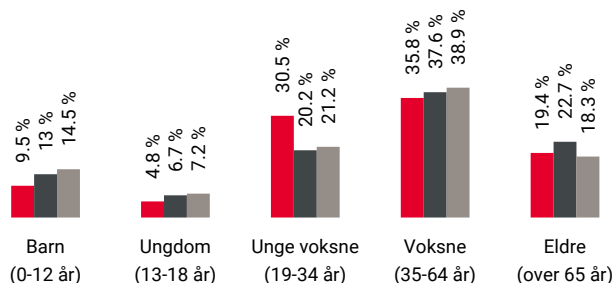
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Holset	936	536
🟤 Hamar	35 200	17 895
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ankerløkken barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 🚶 0.4 km
Kronborg barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 🚶 0.5 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 🚶 0.6 km




## Dagligvare


Joker Skolegata Søndagsåpent	6 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Børstad PostNord	7 min 🚶 0.5 km




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 2025

## Primære transportmidler









-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

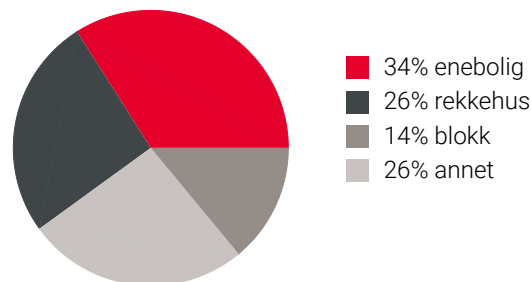
 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

## Sport

-  Tigern Sandvolleyballbane 4 min   
Sandvolleyball 0.3 km
-  Hamar lærerhøgskole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Fønix CC stadion 13 min 
-  EVO Hamar 19 min 

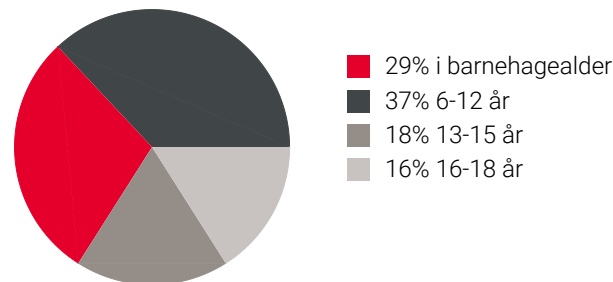
## Boligmasse



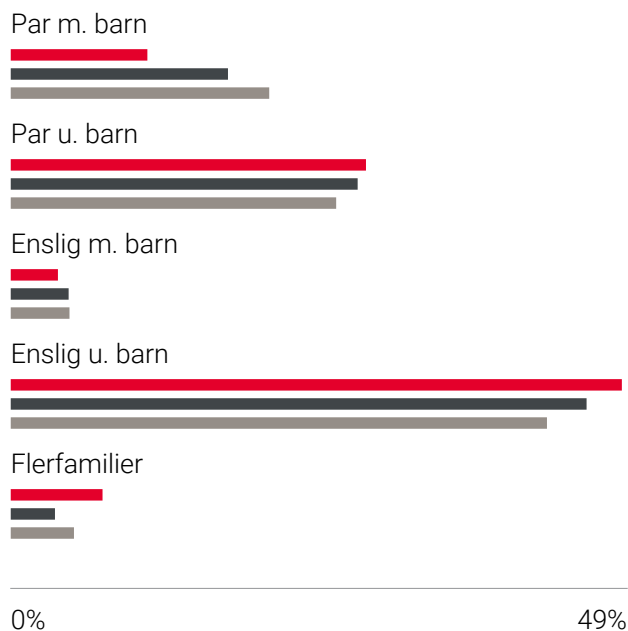
## Varer/Tjenester




-  Torghjørnet 13 min 
-  Sykehusapoteket Hamar 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

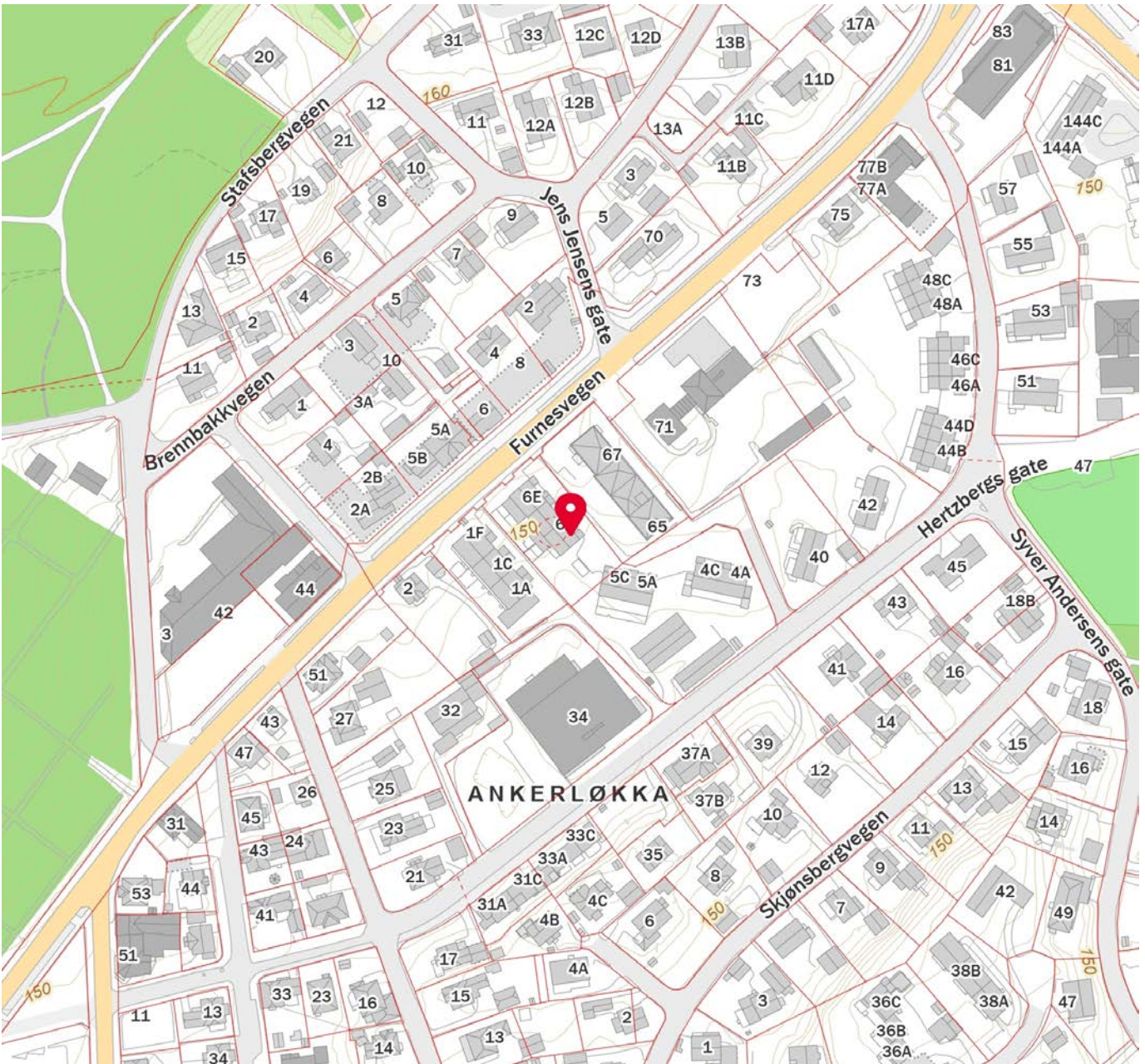
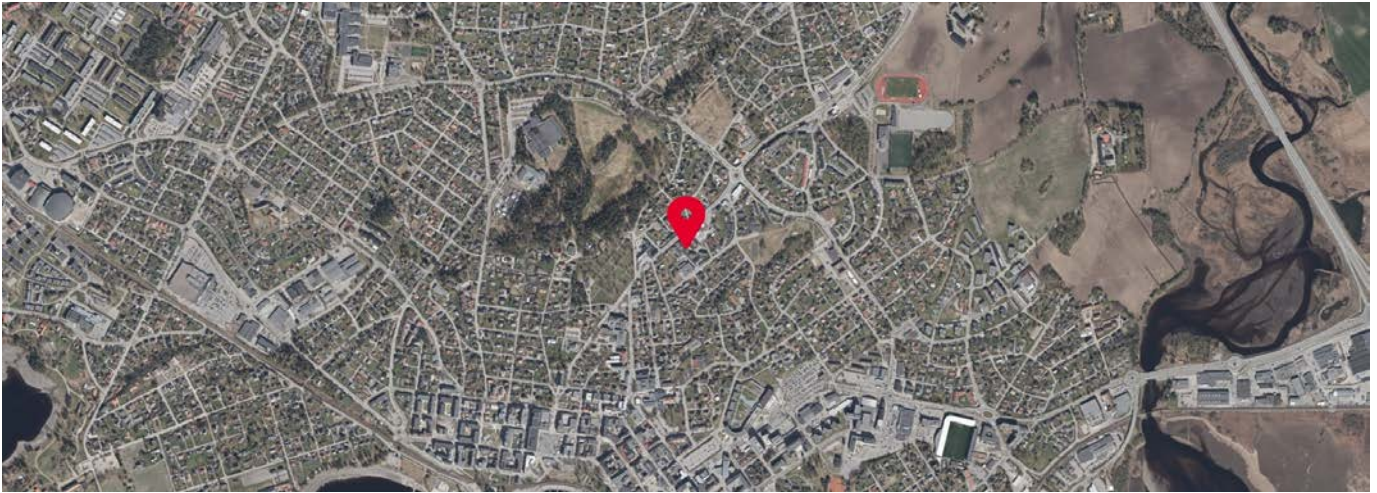


-  Holset
-  Hamar
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Magnussenløkka 6 A  
2318 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien**Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre