

aktiv.



Karjolvegen 30, 2319 HAMAR

VOLLJORDET / HAMAR



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 850,-
Total ink omk.: Kr 4 818 850,-
Selger: Trygve Austeng
Siv-Maren Austeng

Salgsobjekt: Enebolig i kjede
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 129/151 kvm
Tomtstr.: 239 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 7114
1/27-del av gnr. 1, bnr. 7065
1/15-del av gnr. 1, bnr. 7073
Oppdragsnr.: 1213240158

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar og Karjolvegen 30!

En velholdt og pen enebolig i kjede med solrik terrasse og hage mot vest. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med fine oppholdsrom og bad/vaskerom i 1. etasje, samt 3 soverom, bod og et lekkert bad oppusset i 2021 i 2. etasje. Ved inngangspartiet er det en koselig terrasse med morgensol og en utvendig bod på ca. 6m². I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 17m² i felles garasjerekke.

Boligen ligger fint til i et etablert boligområde ved Volljordet i Hamar kommune. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte friarealer i Klukhagan, samtidig som det kun er ca. 100 meter til nærmeste barnehage og ca. 300 meter til Kiwi med PostNord hvor dagligvarehandelen kan gjøres. Ved butikken finner du også bussholdeplass for bybussen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæringsskjema	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 151 m²

Enebolig i kjede

1. etasje

BRA-i: 65 m²

Beskrivelse: Vindfang, bad, gang/trapperom, stue og kjøkken.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 64 m²

Beskrivelse: Trapperom/gang, bad, 3 soverom og bod.

Garasje i felles anlegg

BRA-e: 17 m²

Beskrivelse: Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle. Garasjeplass som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at garasjeplass tilhører boenheten.

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

Eiertomt på ca. 239m². Flat inngjerdet tomt som er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning. Gårds plass og inngangsparti er belagt med belegningsstein.

Salgsobjektet har også 1/27-andel i boligforeningens tomt som omfatter garasjeanlegget (gnr.1, bnr. 7065) og 1/15-andel i boligforeningens tomt som omfatter felles friareal med lekeplass (gnr. 1, bnr. 7073).

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Boligen ligger fint til i et etablert boligområde ved Volljordet i Hamar kommune. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte friarealer i Klukhagan, samtidig som det kun er ca. 100 meter til nærmeste barnehage og ca. 300 meter til Kiwi med PostNord hvor dagligvarehandelen kan gjøres. Ved butikken finner du også bussholdeplass for bybussen som tar deg enkelt ned til Hamar sentrum, og ellers rundt i byen. I sentrum finner du jernbanestasjonen med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim.

Til Hamar sentrum er det ca. 3 km, og her finner du et godt utvalg av restauranter, butikker og ulike servicefunksjoner. I sentrum ligger også Hamar kulturhus, med bibliotek, kino og et rikt utvalg av konserter og forestillinger året igjennom. Det er gangavstand til barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler. Like utenfor sentrumskjernen ligger CC Stadion Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver.

Fra sentrum er det kort veg til Mjøsas bredder. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane og skateanlegg. Her kan både store og små kose seg. Like i nærheten av boligen finnes flotte turstier i Klukhagan til både sommer- og vinterbruk. Ellers det kort veg og fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Furuberget som strekker seg videre mot Jessnes.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig i kjede - Byggeår: 1997.

Boligen er oppført med plate på mark og ringmur av betong. Kontroll av ringmur er ikke foretatt pga. snø. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Loft med adkomst via luke med skyvestige. Loft isolert med mineralull. Saltak takkonstruksjon med plassbygde sperrer og prefabrikerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen via raft. Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Utvendig bod:

Bod med utvendig adkomst. Gulv av betong, bindingsverk vegger kledd med gips innvendig. Taksperer med bordet undertak ved himling. Plassbygget innredning i tre. Boddør i tett utførelse. Innlagt lys og strøm. Ingen oppvarming. Pga mye løssøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Garasje i felles garasjeanlegg:

Uisolert garasje oppført på ringmur med asfaltert gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. En side innvendig i garasjen er kledd med trepanel. Taket har saltakform tekket med takstein. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Innlagt lys og strøm. Opplyst mulighet for tilkobling av el-billader. Lampe i garasje er løs og må festes. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.01.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Vinduer og dører: På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer og dører har behov for justering og vedlikehold. Stedvis slitasje i overflatene. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

* Yttervegger: Det registreres stedvis sprekker i trekledning, spesielt mot vannbrett. Det er ikke mulig å kontrollere lufting eller musebånd mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og konstruksjoner rundt boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres hull i undertak(ikke tett). Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg. Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i undertak ved takgjennomføring. Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen mellom isolasjon og undertak. Det registreres fritt vann rundt ventilasjonsaggregat. Dette er ikke i bruk og har skapt kondensering. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegg på loft som ikke er i bruk fjernes og rør utbedres før salg.

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

* Taktekking: Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

* Kjøkken: Innredning fra 2003. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Laminerte og finerte skrog. Fliser i benkerygg. Over og underskap. To

skap som vitrine. Enkel kum med skyllekum, avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Varmluft og grill funksjon på stekeovn er opplyst defekt. Der registreres slark i blandebatteri. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

* Trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Vannledninger: Deler av vannledninger er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Store deler av vannrørene er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Elektrisk: Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår og til 2019. Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i perioden hjemmelshaver har eid boligen. Termostat på bad i 1. etasje fremstår defekt. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

* Varmtvannsbereder: Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av overflater: Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 25mm. Fremstår med 1:50 fall i dusjsonen. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det ble registrert «bom» i gulvflis i dusjsonen. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Enkelte sår og avskallinger på fliser registreres. Tidligere hull etter oppheng tettet med silikon.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel.

* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk med klemring. Trolig utført med smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett under klemring. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

* Våtrom: Bad 2.etasje: Fremstår med ca 1: 50 fall i dusjsonen. Varierende fallforhold på resterende gulv. Fremstår som stedvis flatt. Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst. Det er ikke synlig oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel og ingen dokumentasjon. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

* Øvrig: Innvendige overflater: Det ble registrert «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det registreres avskalling og sprekker i fuger ved fliser i gang. Parkettgulvet fjører enkelte plasser(hulrom). Det registreres stedvis sprekker i skjøter og slitasje ved gulvet. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/ avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Øvrig: Radon: Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: GK rør: totalrenovering av bad oppe i november 2021 Hansens Rørservice AS: delvis renovering av bad/vaskerom nede i mai 2023.

Arbeid utført av: GK rør og Hansens Rørservice AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved totalrenovering på bad oppe i 2021. Gammelt bad revet og lagt membran for fliser og bytte av sluker.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har ikke dokumentene, men kan innhente og ettersende.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Maur i steinheller inn mot veien.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installasjon av taklampe i stue og på soverom oppe.

Arbeid utført av: Lundsbakken elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2015. Neste anbefalt i 2035.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pussing av brannmur og legging av flis under peis i stuen.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Maling av garasjeanlegget.

Innhold

Kjedet enebolig som inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang/trapperom, stue med utgang til terrasse og hage, kjøkken og badrom.
2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, badrom og innvendig bod.

Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på ca. 6m².

I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 17m² i felles garasjerekke.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken 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.

Parkering

Boligen disponerer en garasje på ca. 17m² i felles garasjerekke. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Innlagt lys og strøm. Opplyst mulighet for tilkobling av el-billader.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, 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 2035.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med gulvvarme ved gang, kjøkken, spisestue og på begge bad, samt panelovn under vindu i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 26 491,16,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2.519,50,-
- * Forbruk vann: Kr. 44,31,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 53,82,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 3 841,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 932,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 140,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 087 610,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 350 441,- per 31.12.2023.

Velavgift

Kr 250,- per måned.

Velforening

Volljordet felt B3 boligforening:

Medlemmene i overnevnte boligforening består av eierne av parseller av eiendommen gnr. 1, bnr. 7075 og 7076 i Hamar med påstående bebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller tomannsbolig. Vedtekter for Volljordet felt B3 boligforening i Hamar kan sees eller oversendes ved henvendelse til megler.

Det betales kr. 250,- per måned til boligforeningen som dekker bla. brøyting, strøing og annet vedlikehold av garasje- og parkeringsområdet, strøm, forsikring og eiendomsskatt av garasjeanlegget, samt vedlikehold av fellesarealer.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 7114 i Hamar kommune.

1/27-andel av gårdsnummer 1, bruksnummer 7065 i Hamar kommune.

1/15-andel av gårdsnummer 1, bruksnummer 7073 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

* Opprettelse av realsameie, dagboknummer 905097. Denne matrikkelenheten har 1/27-andel i gnr. 1, bnr. 7065 i Hamar kommune. På denne eiendommen er det tinglyst flere servitutter/heftelser som bla. pliktig medlemskap i velforening, bestemmelser om vann/kloakkledning, gjerde, med flere bestemmelser.

* Opprettelse av realsameie, dagboknummer 905101. Denne matrikkelenheten har 1/15-andel i gnr. 1, bnr. 7073 i Hamar kommune. Også på denne eiendommen er det tinglyst flere servitutter/heftelser som bla. pliktig medlemskap i velforening, bestemmelser om vann/kloakkledning, gjerde, med flere bestemmelser.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1998.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er avvik på terrassene som i dag er større enn på tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

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

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

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan for "Vollgjordet felt B3/4, FP1/2 M.M", fra 1996. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse.

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 hensynsone for landbruk (H510_), hensynsone for radon (H330_) og hensynsone med krav vedrørende infrastruktur (H410_).

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

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert som en enebolig med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

118 850 (Omkostninger totalt)
133 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
136 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 818 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 833 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 836 750 (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. Dette 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av oppnådd totalpris inkludert eventuell fellesgjeld. minimum kr 47.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 22.500,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

27.01.2025



Velkommen til Hamar og Karjolvegen 30!



En velholdt og pen enebolig i kjede med solrik terrasse og hage mot vest. I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 17m² i felles garasjerekke.



Ved inngangspartiet er det en koselig østvendt terrasse med morgensol, samt adkomst til en praktisk utvendig bod på ca. 6m².



Eiertomt på ca. 239m² som er pent opparbeidet med belegningsstein ved inngangspartiet.



Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med fine oppholdsrom og bad/vaskerom i 1. etasje, samt 3 soverom, bod og et lekkert bad oppusset i 2021 i 2. etasje.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med terrasse og adkomst til bod.



Når du entrer boligen kommer du inn i praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Entréen har mørke fliser på gulv med gulvvarme og overflater malt i en fin farge.



Videre kommer du inn i en gang med ytterligere plass til garderobeløsninger etter eget ønske.



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



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



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



Det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Stuen har god standard med parkett på gulv og overflater malt i en lys og innbydende farge.



Stuen er romslig med god plass til ulike soner og sittegrupper.



Fra stuen har du utgang til solrik terrasse og hage mot vest.



Flott og inngjerdet hage som er pent opparbeidet med plenarealer og noe beplantning.



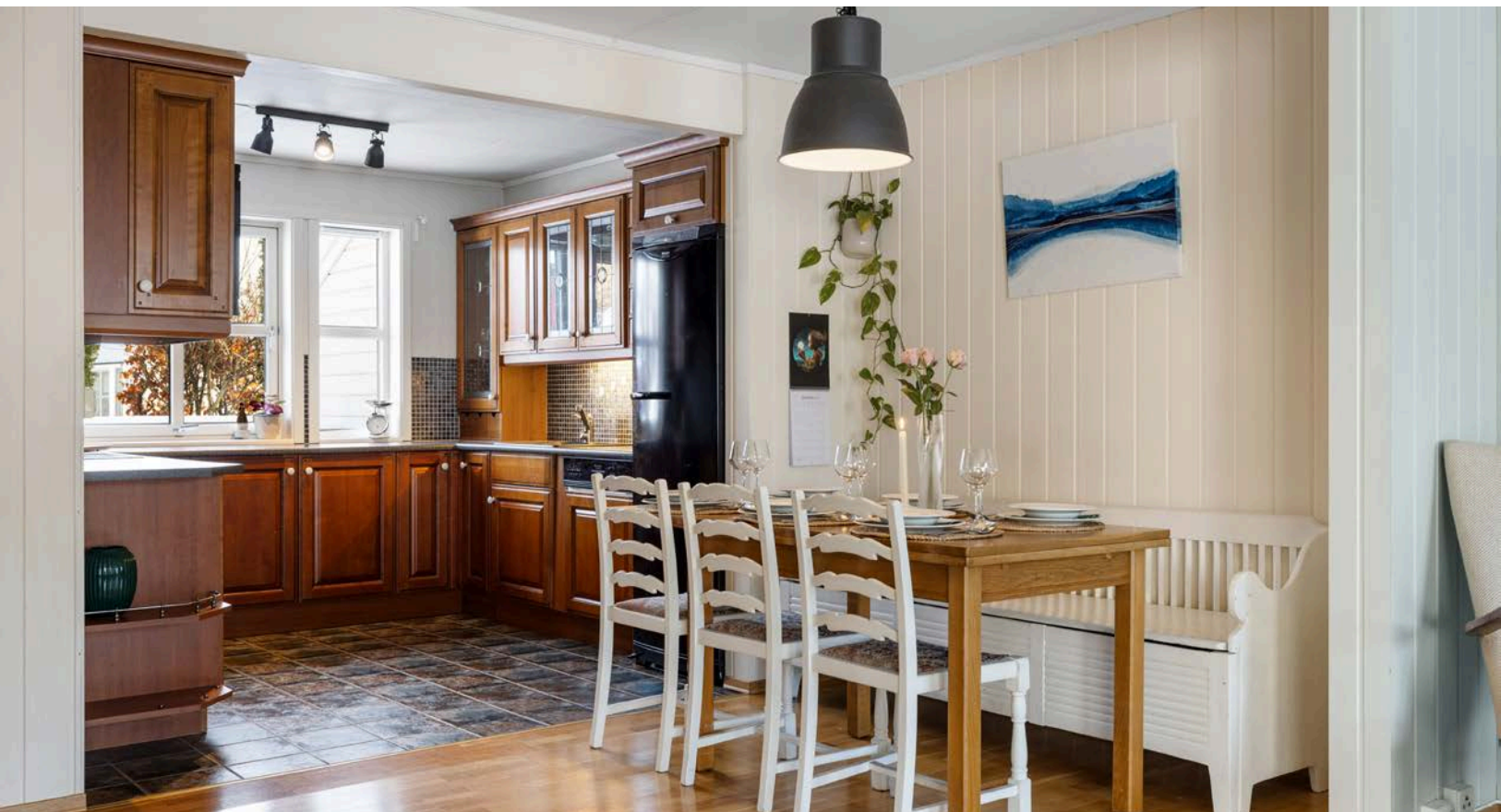
Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager og -kvelder!



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Boligen har en god planløsning over to plan med fine oppholdsrom og bad/vaskerom i 1. etasje.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig adskilt og samtidig åpent og sosialt.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et spisebord.



Kjøkkendelen har flislagt gulv med gulvvarme og lysmalte overflater.



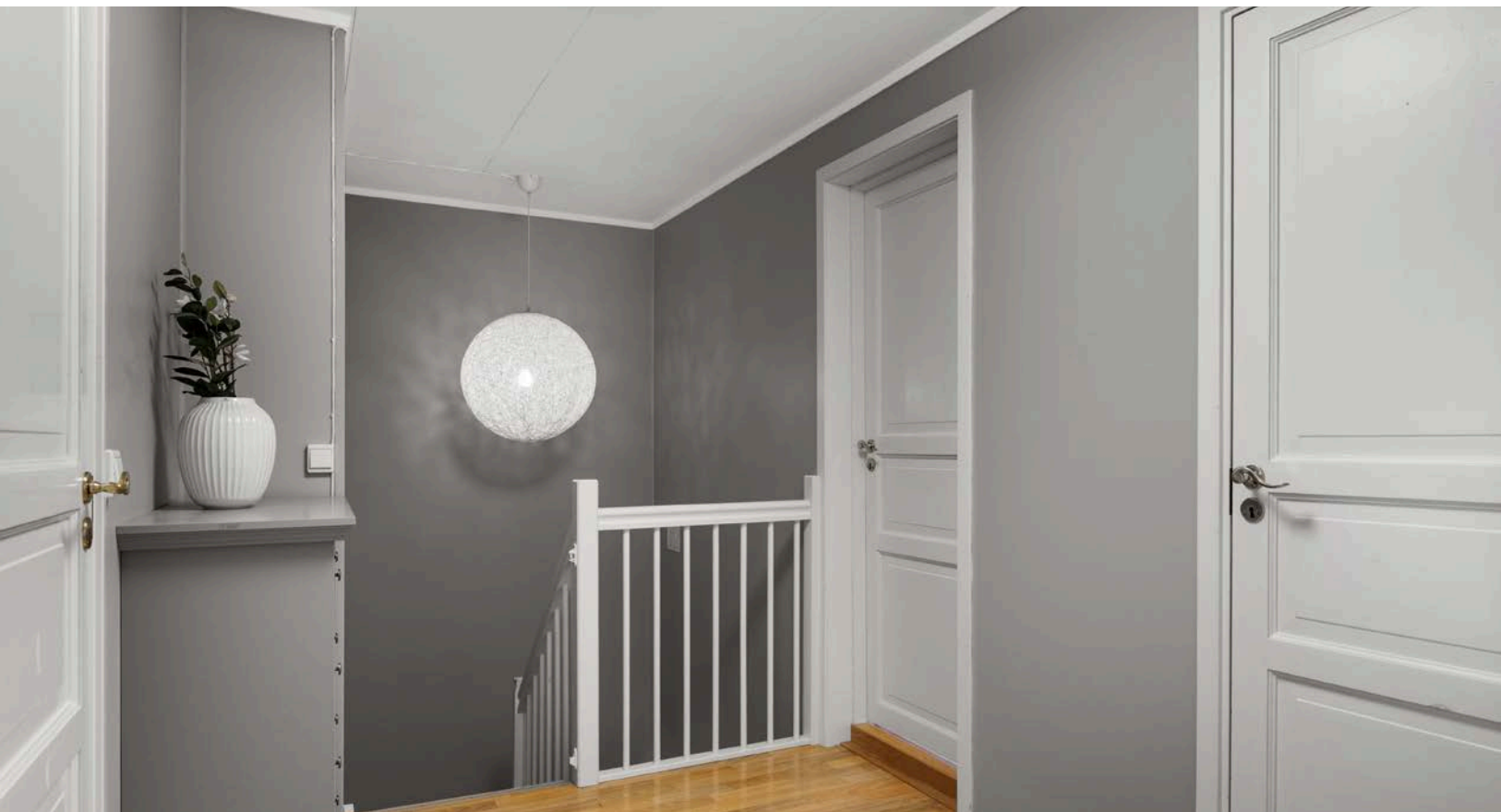
Velholdt kjøkkeninnredning fra 2003 med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, ventilator med mekanisk vifte, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



I boligens 2. etasje har du 3 fine soverom, innvendig bod og et lekkert badertrom som ble pusset opp i 2021.



Boligen har et stort, lyst og innbydende hovedsoverom.



Det er god plass til dobbeltseng, samt rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe langs den ene vegg.



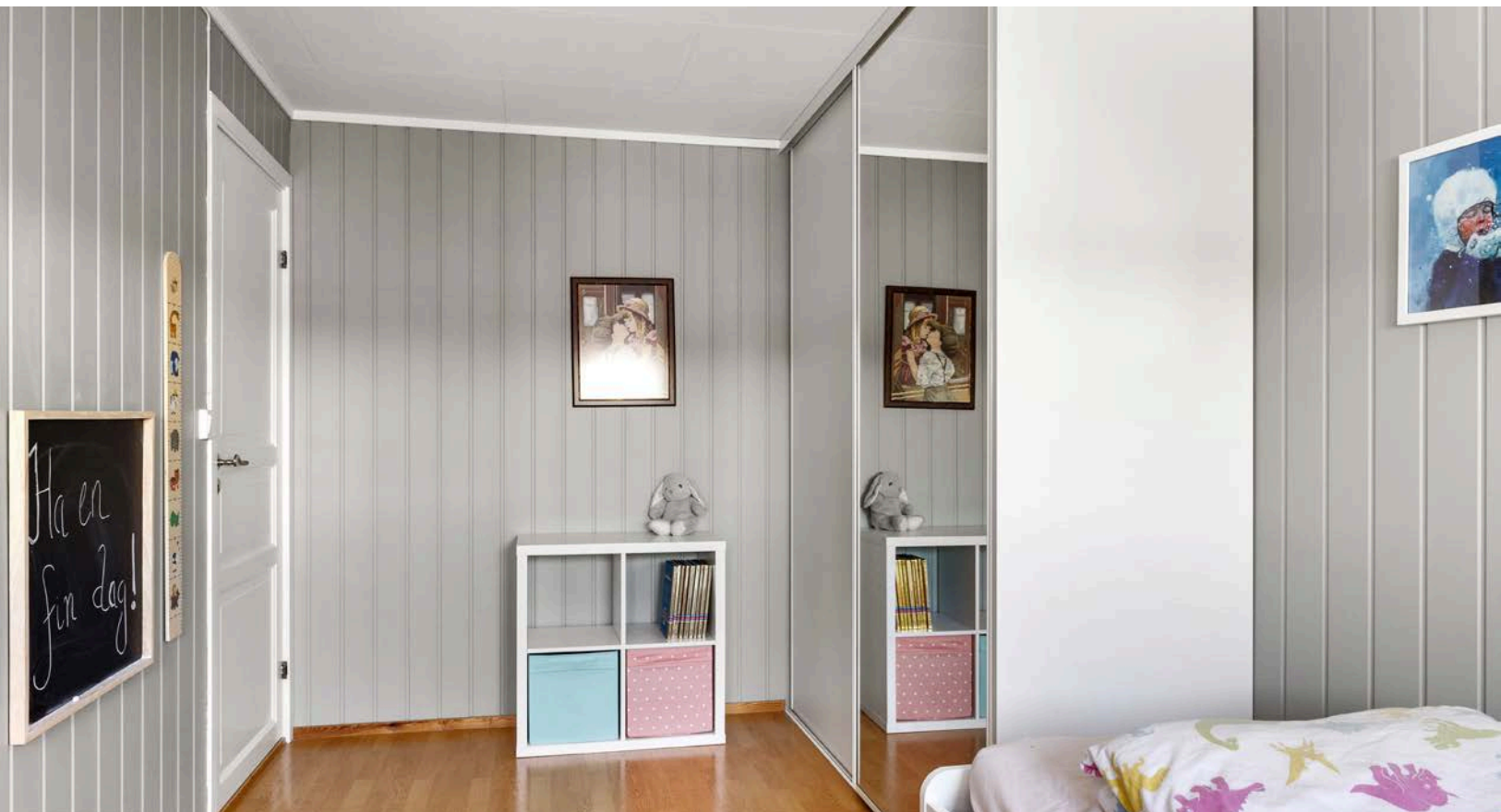
Soverommet er malt i en fin mørk grønnfarge.



Soverom 2 er i dag innredet som et barnerom, men passer også fint som et gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til både seng og kontorpult.



Det er god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 3 er også et lyst og hyggelig soverom.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Alle soverommene har god oppbevaringsplass i store garderober. I tillegg er det en innvendig bod med ytterligere lagringsplass.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et lekkert baderom som ble pusset opp i 2021. Badetrommet har delikate fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap montert over, samt ekstra vegghengt høyskap ved siden av.



Baderommet er utstyrt med et flott badekar med vegghengt sort armatur med hånddusj.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. Stilig med gjennomgående sorte detaljer.



Vi tar turen ned til 1. etasje igjen. Sikringskap med automatsikringer plassert på vegg ved trappen. Boligen har også sentralstøvsuger.



Bad/vaskerom i 1. etasje som er opplyst at ble pusset opp i 2003. Baderommet er utstyrt med moderne baderomsinnredning med servant, rundt speil med integrert belysning, vegghengt dusj og gulvstående toalett.



Praktisk vaskerom-sone med utslagskum, opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt skap med varmtvannsbereider. Baderommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og mekanisk fuktstyrt vifte.



I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 17m² i felles garasjerekke.



Her bor du fint til i et barnevennlig og veletablert boligområde ved Volljordet i Hamar kommune. Det er kun ca. 100 meter til barnehage, ca. 300 meter til Kiwi og umiddelbar nærhet til flotte friarealer i Klukhagan.



Retten utenfor boligen er det fine fellesarealer med lekeplass og sittegruppe.



Boligen har 1/15-andel i boligforeningens tomt som omfatter felles friareal med lekeplass (gnr. 1, bnr. 7073), samt 1/27-andel i boligforeningens tomt som omfatter garasjelegget (gnr.1, bnr. 7065).

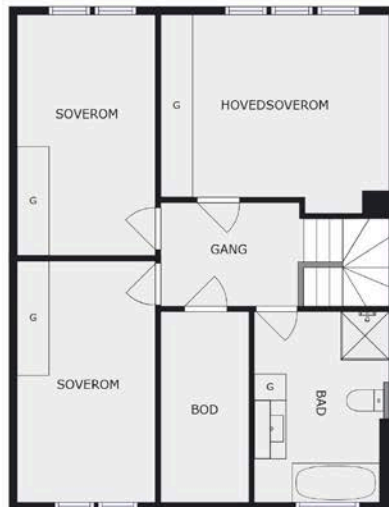
1. etasje



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.

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.

Vedlegg

Karjolvegen 30 2319 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

BRA: 134 m²

BRA-i: 129 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

18

TG-3

0

TG-IU

5

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/26122>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vinduer og dører har behov for justering og vedlikehold. Stedvis slitasje i overflatene.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

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

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Avstand mellom omramming og beslag anbefales etablert for å hindre fuktopptrekk.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker i trekledning, spesielt mot vannbrett.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting eller musebånd mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og konstruksjoner rundt boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres hull i undertak(ikke tett). Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i undertak ved takgjennomføring.

Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen mellom isolasjon og undertak.

Det registreres fritt vann rundt ventilasjonsaggregat. Dette er ikke i bruk og har skapt kondensering. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegg på loft som ikke er i bruk fjernes og rør utbedres før salg.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Lokale tiltak på undertak må påregnes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på tak for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

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

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale tiltak på nedløpsrør med frostsprengningers må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra 2003. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Laminerte og finerte skrog. Fliser i benkerygg. Over og underskap. To skap som vitrine. Enkel kum med skyllekum, avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap.

Varmluft og grill funksjon på stekeovn er opplyst defekt. Der registreres slark i blandebatteri.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrennin

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

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

Store deler av vannrørene er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken i 1.etasjen.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår og til 2019.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i perioden hjemmelshaver har eid boligen.

Termostat på bad i 1. etasje fremstår defekt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 25mm. Fremstår med 1:50 fall i dusjsonen.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert «bom» i gulvflis i dusjsonen. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Enkelte sår og avskallinger på fliser registreres. Tidligere hull etter oppheng tettet med silikon.

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

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørteskel.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plastsluk med klemring. Trolig utført med smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett under klemring. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

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

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fremstår med ca 1:50 fall i dusjsone. Varierende fallforhold på resterende gulv. Fremstår som stedvis flatt.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst.

Det er ikke synlig oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel og ingen dokumentasjon.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Membran/ tettesjikt ved dørtreskel må dokumenteres.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det ble registrert «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det registreres avskalling og sprekker i fuger ved fliser i gang.

Parkettgulvet fjører enkelte plasser(hulrom). Det registreres stedvis sprekker i skjøter og slitasje ved gulvet.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drengsledning.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med plate på mark og ringmur av betong. Kontroll av ringmur er ikke foretatt pga. snø.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Delvis overbygget inngangsparti/terrasse mot øst med konstruksjon i tre. Etablert rekkverk og håndlist.

Delvis overbygget terrasse mot vest med konstruksjon i tre. Levegg mot nabo. Markise med sveiv.

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak takkonstruksjon med plassbygde sperrer og prefabrikerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen via raft.

Ikke inspisert på tak pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Takstige er montert. Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Det er ikke fremlagt byggetegninger og takvinkel er ikke kontrollert.

Anbefales ytterligere undersøkelser når takvinkelen er påvist for krav om snøfangere.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

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

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer i 2.etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.1.2025

Rapportdato
16.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Siv-Maren Austeng
Navn: Trygve Austeng

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsesakkyndig

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



Om bygningsesakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Karjolvegen 30, 2319 Hamar

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	7114	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:		

Byggeår: 1997 - Kilde: eiendomsverdi.no
Bolitgtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med plate på mark og ringmur av betong. Kontroll av ringmur er ikke foretatt pga. snø. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Loft med adkomst via luke med skyvestige. Loft isolert med mineralull. Saltak takkonstruksjon med plassbygde sperrer og prefabrikerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen via raft. Saltak takkonstruksjon teknet med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Flat selveier tomt på 239 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning. Gårdsplass og inngangsparti er belagt med belegningsstein. Tomten er inngjerdet. Fellesareal med grøntareal, asfalterte veier, parkeringsplass og felles garasjeanlegg. Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat, parkett og belegg.

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

Tak: Overflater bestående av folierte plater og malte plater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme ved gang, kjøkken, spisestue og på begge bad. Panelovn under vindu i stue. Enkelte rom uten etablert varme.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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)
Enebolig i kjede	134	129	5	0	0
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.	17	0	17	0	0
Totalt m²	151	129	22	0	0

Bygning: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	65	5	0	0
2. etasje	64	64	0	0	0
Totalt m²	134	129	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	65	6	Vindfang, bad, gang/trapperom, stue og kjøkken.	Utvendig bod
2. etasje	64	57	7	Trapperom/gang, bad og 3 soverom.	Bod
Totalt m²	135	122	13		

Bygning: Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Totalt m²	17	0	17		

Kommentar til arealberegning

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

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle. Garasje plass som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at garasje plass tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drenering.

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Boligen er oppført med plate på mark og ringmur av betong. Kontroll av ringmur er ikke foretatt pga. snø.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Delvis overbygget terrasse mot vest med konstruksjon i tre.



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Delvis overbygget inngangsparti/terrasse mot øst med konstruksjon i tre. Etablert rekkverk og håndlist.

Delvis overbygget terrasse mot vest med konstruksjon i tre. Levegg mot nabo. Markise med sveiv.

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med sidefelt i glass, produksjonsår 1997.	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1997. Stedvis utvendige persienner med snor.	
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1997.	
Innerdører i utførelse malt heltre. Skyvedør mellom vindfang og gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Enkelte vinduer og dører har behov for justering og vedlikehold. Stedvis slitasje i overflatene.	
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.	
Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktoppbygg.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	
Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.	
Avtand mellom omramming og beslag anbefales etablert for å hindre fuktoppbygg.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.	
Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
<p>Det registreres stedvis sprekker i trekledning, spesielt mot vannbrett.</p> <p>Det er ikke mulig å kontrollere lufting eller musebånd mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og konstruksjoner rundt boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p> <p>Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.</p>	
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det registreres hull i undertak (ikke tett). Det registreres snø og bit av takstein på oversiden av undertak. Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Loft isolert med mineralull.	
Deler av gulv kledd med sponplater. Lys installert. Ventilasjonsaggregat frakoblet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres hull i undertak(ikke tett). Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i undertak ved takgjennomføring.

Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen mellom isolasjon og undertak.

Det registreres fritt vann rundt ventilasjonsaggregat. Dette er ikke i bruk og har skapt kondensering. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegg på loft som ikke er i bruk fjernes og rør utbedres før salg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Lokale tiltak på undertak må påregnes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på tak for stadfesting av tilstand.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale tiltak på nedløpsrør med frostsprengningers må påregnes.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Saltak takkonstruksjon med plassbygde sperrer og prefabrikerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen via raft.

Ikke inspisert på tak pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking**TG-2**

Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø. Takstige er montert. Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke fremlagt byggetegninger og takvinkel er ikke kontrollert.

Anbefales ytterligere undersøkelser når takvinkelen er påvist for krav om snøfangere.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Plate på mark i 1.etasje (støpt betong mot grunn).

Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.

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

Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue 1. etaje

Type pipe	Element
Pipe og brannmur er pusset og malt i etasjene. Ubehandlet på loftet. Montert sotlukestein.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Gnistsikring foran ildstedet med fliser.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Sotluke er vanskelig og åpne og lukke. Det registreres stripe etter sotvann under sotluke.

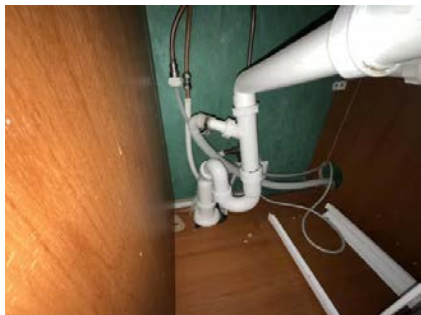
Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

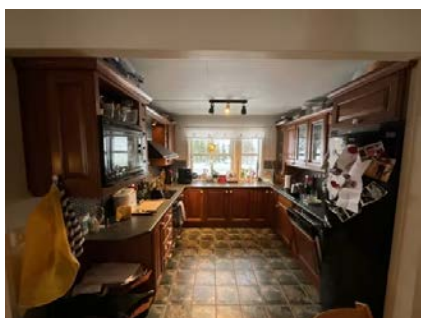


Viser sotluke, det registreres stripe etter sotvann under luke.

6.13 Kjøkken



Viser vann og avløps installasjoner under kum.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning fra 2003. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Laminerte og finerte skrog. Fliser i benkerygg. Over og underskap. To skap som vitrine. Enkel kum med skyllekum, avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap.

Varmluft og grill funksjon på stekeovn er opplyst defekt. Der registreres slark i blandebatteri.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsler i 1.etasje

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	



Viser brannslukningsapparat plassert i 2.etasje

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

Ja

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer i 2.etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.15 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Malt tett trapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje fra byggeår. Vanger, inntrinn og opptrinn, rekkverk og håndlist av treverk.

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 på vegg i trappeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Installasjon fra byggeår med noe oppgradering/utskifting.	
Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	
Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.17 Vannledninger



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert på bad i 1.etasje.

Type anlegg	Plast, Kobber, Rør i rør system
Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert på bad i 1.etasje. Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.	
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på baderom i 2.etasje	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert røropplegg fra luke ved trapp og frem til bad i 2.etasje.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på badrom i 2.etasje



Viser stegekraner for fordelerskap ved bad i 2.etasje

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Store deler av vannrørene er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

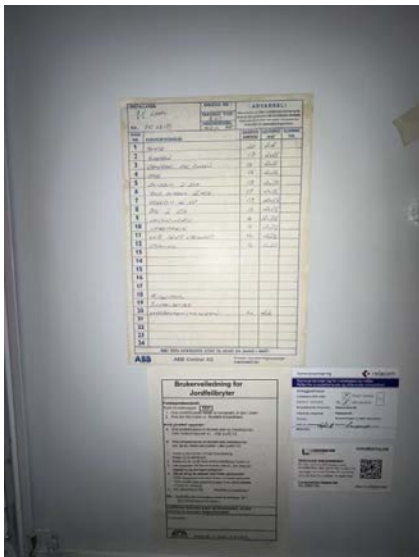
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken i 1.etasjen.

6.18 Elektrisk



Viser sikringskapp plassert i gang 1.etasje



Viser kursfortegnelse og samsvarserklæring for målerbytte.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
400 V elektrisk anlegg. Hovedsikring på 32A. Skjult og åpen elektrisk innstallasjon. Innstallasjon med blandet alder.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst nytt strømpopplegg på bad i 2.etasjen.	
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 sikringskapp ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår og til 2019.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i perioden hjemmelshaver har eid boligen.

Termostat på bad i 1. etasje fremstår defekt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.



Viser dokument fra el kontroll utført av Elsikkerhet Norge i 2015.

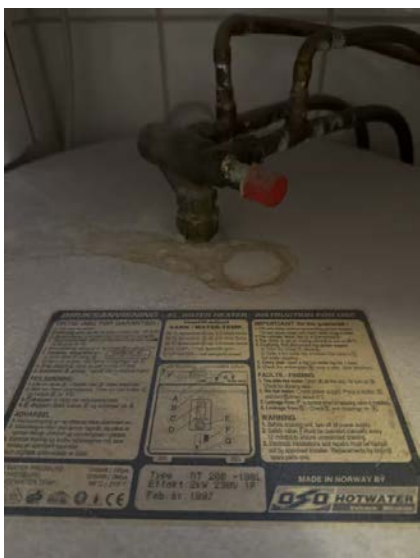


Defekt deksel på utestikk.

6.19 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på bad i 1.etasje



Viser teknisk data på bereder. Det registreres irr på koblinger.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Mekanisk vifte på loft etter tidligere sentralavtrekk. Eier opplyser om at anlegg som ikke er i bruk blir fjernet før salg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.21 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk i dusjsonen.



Viser dusjsonen, gulvstående toalett og baderomsinnredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad opplyst oppusset i 2003. Støpt gulv med varmekabler. Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst at badet er fra 2003.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 25mm. Fremstår med 1:50 fall i dusjsonen.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert «bom» i gulvflis i dusjsonen. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Enkelte sår og avskallinger på fliser registreres. Tidligere hull etter oppheng tettet med silikon.

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

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Viser innredning, nedfelt utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang).

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Plastsluk med klemring. Trolig utført med smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett under klemring. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Speil med lys.	
Enkel innredning med nedfelt utslagskum og 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Laminert benkeplate.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk fuktstyrt vifte med tilluft via spalte under dørbled.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Avtrekk fra bad ført til bod med utvendig adkomst. Det anbefales at avtrekket strekkes ut til friluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.22 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser sluk i dusjsonen.



Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Støpt gulv med varmekabler. Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater og downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om renovering av bad i 2. etasje. Opplyst renovering av bad i 2021.

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

Nei

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

Ja

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?

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?

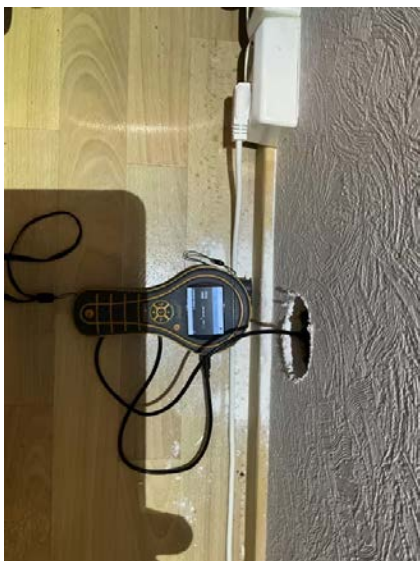
Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri, dusjgarnityr, badekar, veggmontert toalett med innebygget sisterner.



Viser baderomsinnredning.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (bod).

Oppsummering av overflater

TG-2

Fremstår med ca 1: 50 fall i dusjsone. Varierende fallforhold på resterende gulv. Fremstår som stedvis flatt.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst.

Det er ikke synlig oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel og ingen dokumentasjon.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Membran/ tettesjikt ved dørtreskel må dokumenteres.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Plastsluk med synlig slukmansjett.

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

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? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

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

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Badekar. Veggmontert toalett med innebygget sisterner.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk vifte med tilluft via spalte under dørbblad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (bod). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbrett av membran ved terskel.	

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det ble registrert «borm» i gulvflis i gang

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat, parkett og belegg.

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

Tak: Overflater bestående av folierte plater og malte plater.



Viser eksempel på sprekker i skjøter ved gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

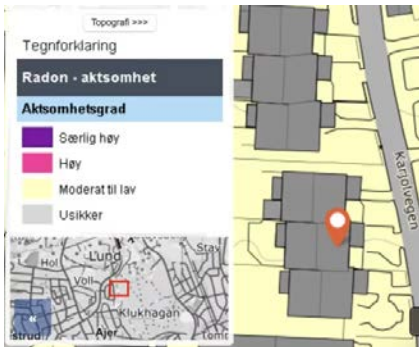
Det ble registrert «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det registreres avskalling og sprekker i fuger ved fliser i gang.

Parkettgulvet fører enkelte plasser(hulrom). Det registreres stedvis sprekker i skjøter og slitasje ved gulvet.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

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

6.24 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst. Gulv av betong, bindingsverk vegger kledd med gips innvendig. Taksperer med bordet undertak ved himling. Plassbygget innredning i tre. Boddør i tett utførelse. Innlagt lys og strøm. Ingen oppvarming.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.26 Øvrig: Felles garasjelegg



Viser garasje plass i felles garasjeanlegg. Port nr 2 fra venstre.

Beskrivelse

Uisolert garasje oppført på ringmur med asfaltert gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. En side innvendig i garasjen er kledd med trepanel. Taket har saltakform teknet med takstein. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Innlagt lys og strøm. Opplyst mulighet for tilkobling av el-billader. Lampe i garasje er løs og må festes.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240158	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siv-Maren Austeng	Trygve Austeng
Gateadresse	
Karjolvegen 30	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
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	Storebrand
Polise/avtalenr.	823402

Document reference: 1213240158

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	GK rør: totalrenovering av bad oppe i november 2021 Hansens Rørservice AS: delvis renovering av bad/vaskerom nede i mai 2023.
Arbeid utført av	GK rør og Hansens Rørservice As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ved totalrenovering på bad oppe i 2021. Gammelt bad revet og lagt membran for fliser og bytte av sluker.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Jeg har ikke dokumentene, men kan innhente og ettersende.
-------------	---

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	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Maur i steinheller inn mot veien.
-------------	-----------------------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av taklampe i stue og på soverom oppe
Arbeid utført av	Lundsbakken elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	I 2015. Neste anbefalt i 2035.
-------------	--------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Pussing av brannmur og legging av flis under peis i stuen.
--
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Maling av garasjeanlegget.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240158

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Maren Austeng	c2486764014211cc0abcf09b b2ab3d38bacc084d	08.01.2025 07:13:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Austeng	ead39b06cc6a92247f054ee a8e3a686906c317bc	07.01.2025 22:47:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240158

- 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

Karjolvegen 30 - Nabolaget Ajer/Vollhagan - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Volljordet Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Greveløkka skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Solvang skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	21 min 1.6 km
Hamar Montessori skole (1-10 kl.) 89 elever, 7 klasser	23 min 1.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 87 elever, 6 klasser	6 min 2.5 km
Hamar katedralskole 1300 elever	15 min 1.2 km
Wang Toppidrett Hamar	6 min

«Familievennlig strøk med hyggelige naboer. Sosialt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

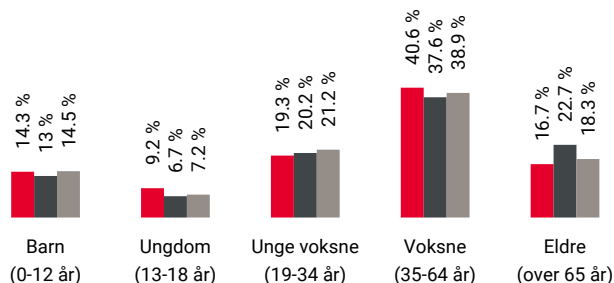
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ajer/Vollhagan	1 805	777
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Hamar gårdsbarnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 0.9 km
Ajer barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1 km


Dagligvare


Kiwi Volljordet PostNord	4 min 0.3 km
Coop Prix Ajer Søndagsåpent	9 min 0.7 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

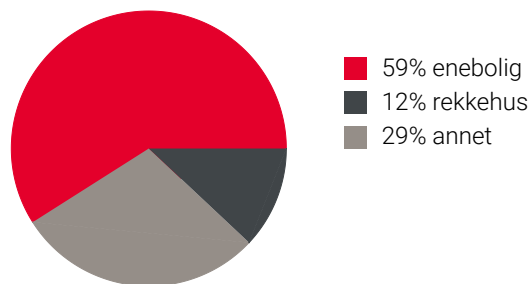
 Klukhagan ball-løkke 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Sirius ball-løkke 13 min 
Ballspill 1 km

 Ankerskogen svømme-/treningssenter 19 min 

 Espern express 6 min 

Boligmasse




«Hyggelig miljø og gode naboer i stille omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

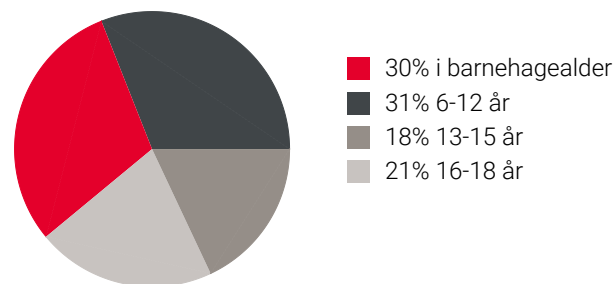


Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 21 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

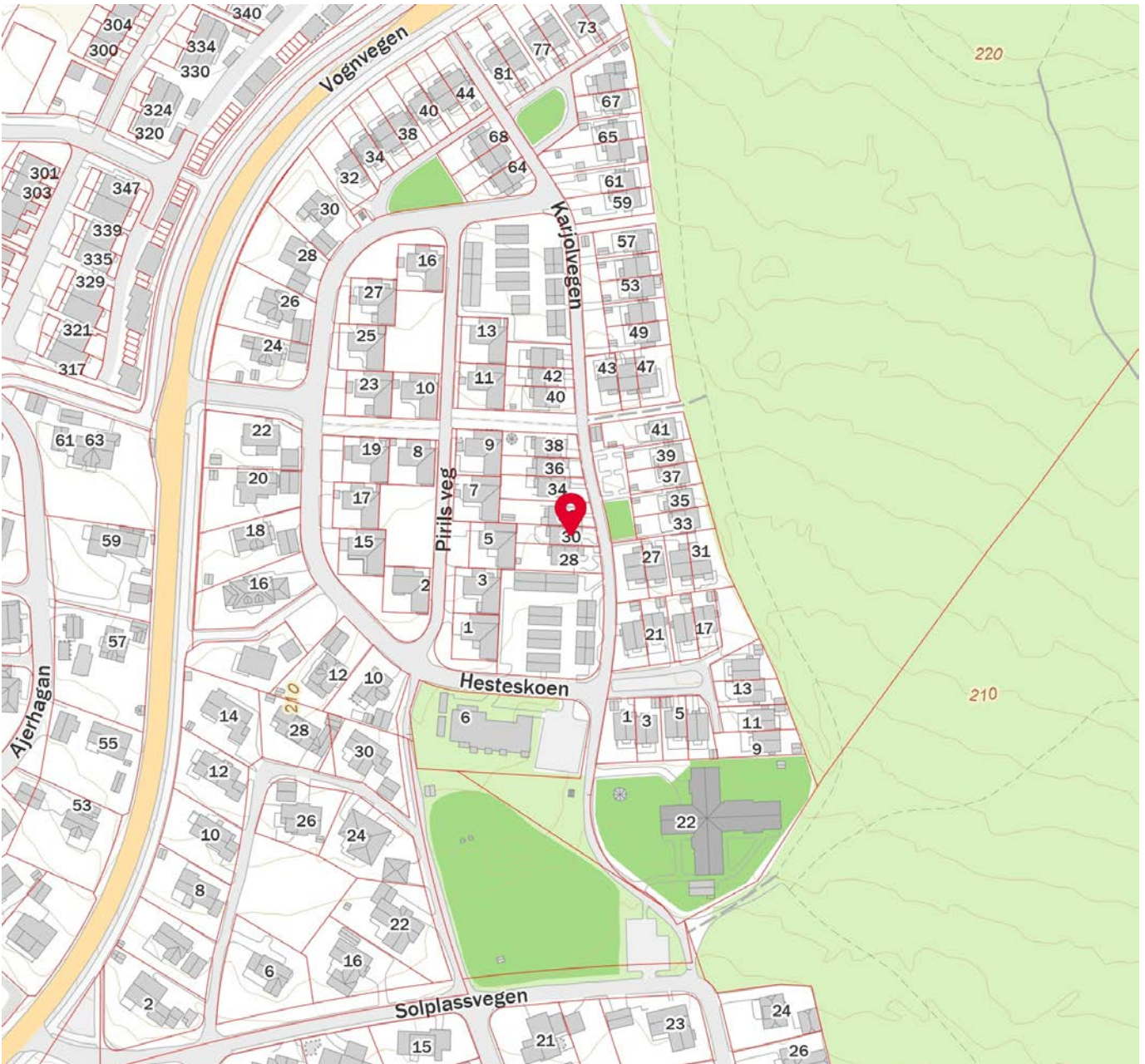
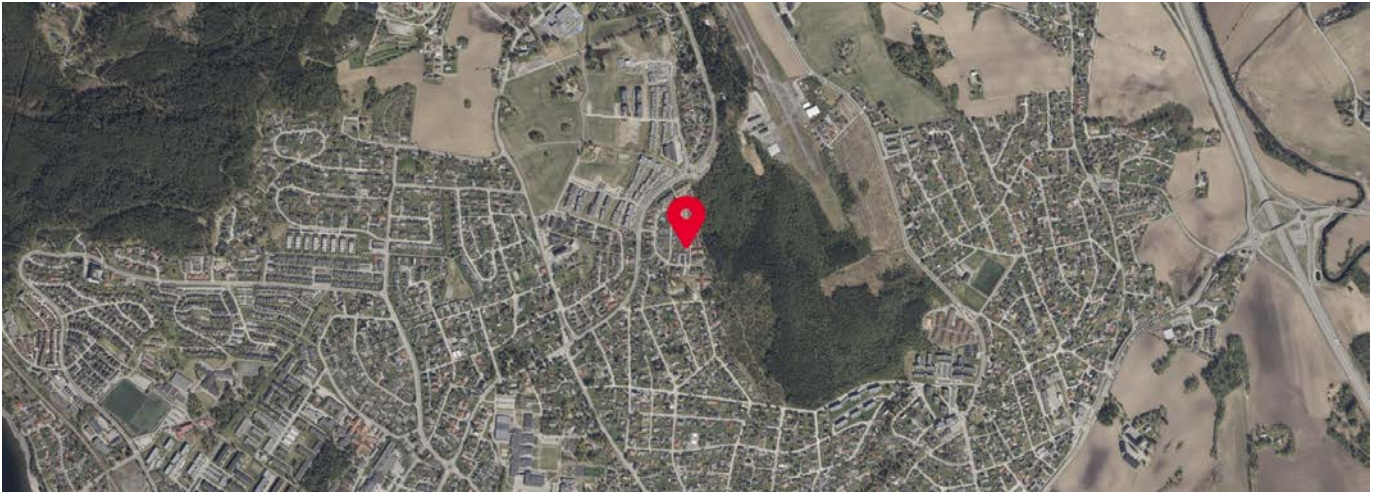


0% 46%

 Ajer/Vollhagan
 Hamar
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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. 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 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: Karjolvegen 30
2319 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@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