

aktiv.



Ringgata 92, 2318 HAMAR

ROLLSLØKKA / HAMAR

16



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Karl Oskar Haugrud

Salgsobjekt: Del av tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 140/140 kvm
Tomtstr.: 740.5 m²
Gnr./bnr./snr. Gnr. 1, bnr. 1715, snr. 2
Oppdragsnr.: 1213250043

Ditt nye hjem?

Velkommen til Rollsløkka og Ringgata 92!

Del av horisontaldelt tomannsbolig med innhold over to plan i byggets 2. etasje og loftsetasje. Innholdsrik planløsning med bla. 2 stuer med utgang til balkonger, 2 kjøkken, 3-4 soverom og 2 badrom. Boligen er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig med bla. nytt tak i 2016 og vinduer fra 2022, 2018 og 2016. Moderne kjøkken fra 2022 og badrom fra 2015 i 2. etasje og badrom fra 2018 i loftsetasjen.

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Rollsløkka med kort gangavstand til barnehager, skoler og servicetilbud. Det er kun ca. 450 meter til CC Hamar som har alt av nødvendige fasiliteter og ca. 1 km til Hamar sentrum. Flotte turområder i området og gangavstand til Mjøsa med strandområder, grøntarealer og øvrige friarealer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæringsskjema	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 140 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 94 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og badrom.

6 m²

Beskrivelse: Balkong.

Loft

BRA-i: 46 m²

Beskrivelse: Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

TBA: 5 m²

Beskrivelse: Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024.

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens/bygningens bruk på befaringdagen.

Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav

himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for begge seksjonene på ca. 740,5m². Svakt skrånende tomt med sørvest helling. Tomten er for det meste hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Gruslagt innkjøring/gårdsplass. Tomten er innhegnet med gjerde og hekk/beplating. Det er oppført en paviljong på tomten.

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

Beliggenhet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Rollsløkka med kort gangavstand til alt du trenger. Fra eiendommen er det ca. 200 meter til Rollsløkken barneskole, ca. 700 meter til Børstad ungdomsskole og ca. 400 meter til både Hvitveisen og Hempa barnehage. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra som ligger kun ca. 300 meter fra hjemmet. Det er kun ca. 450 meter til CC Hamar som har alt av nødvendige fasiliteter og ca. 1 km til Hamar sentrum. Børstadlunda ligger i gåavstand fra eiendommen som er et flott turområde sommer som vinter. På Børstadjordet er det oppkjørte skispor på vinteren. For øvrig gangavstand til Mjøsa med strandområder, grøntarealer og øvrige friarealer.

Bygningssakkyndig

Bygg og Takstingeniør Christian Ryberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1934.

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser. Eldre, ukjent drencsystem. Ingen synlig fuktsikring langs grunnmur. Boligen er oppført på grunnmur av betong. Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Noe variasjon i fallforholdene langs grunnmur/ringmur. Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten. Vann- og avløpsledninger antas å være av eldre standard og opprinnelse. Materialtype og kvalitet er ukjent.

Boligen har takteking av betongtakstein og papp. Undertak av rupanel. Tekkingen er fra 2016. Undertaket/rupanelen er fra byggeåret. Beslag takrenner og nedløp av metall. Stigetrinn av metall. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med luftet trekledning. Montert musebånd på kontrollerte steder. Saltak av trekonstruksjoner med takopplett. For det meste innvendig skråtak og kneveggskott i loftplanet. Det er opplyst at taket oppforet utvendig med 10cm isolasjon, samt etablert med etablert. Boligen har et mindre kaldloft/blindloft uten tilkomst.

Vinduer med 3-lags energiglass av forskjellig alder 2016, 2018 og 2022. Vinduer med underliggende vannbrett og beslag. Omramming av trebord. Kompakte ytterdører med glassfelt. Terrassedører med 2 og 3-lags glass. Dørene er skiftet etter kjøpsåret. Boligen har to balkonger, en på hovedplan 2 etg. ca 6m² med tilkomst fra stue og en på loftsplan på ca 5m² med tilkomst fra loftstue. Balkongen på hovedplan har isolert bjelkelag med kompaktkonstruksjoner (over oppvarmet rom). Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 97cm. Balkong på loftplan har trebjelkelag på drager/søylar. Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 103cm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 03.02.2025, utført av Christian Ryberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Boligen har blindloft uten tilkomst/tilgang for inspeksjon. Graden av lufting av tak er usikkert (luftingen av skråtakene er ikke synlig via kneveggskott). Deler av vegg mot kneveggskott mangler dampsperre er uisolert mot det kalde kottet
- * Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Det er registrert noe slitasje i dørblad på inngangsdør til loftplanet.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Terrassegulvet på hovedplan 2 etg. som også er yttertak for underliggende bolig mangler beslagsløsning mot yttervegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på undergulv/tettesjikt på balkong.
- * Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist en stedvis forhøyet slitasje i enkelte overflatene. Det mangler komplettering av enkelte overflater.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Størst høydeforskjell er målt i loftplanet. Avviket antas å ha opprinnelse fra bygget ble oppført og anses stabilt med dagens tilstand. Det må bemerkes at det kan være høydeforskjeller/retningsavvik i andre gulv i boligen som ikke er nevnt i rapporten, da målingene er foretatt på et tilfeldig og begrenset utvalg av rom som var tilgjengelige for kontroll på befaringdagen.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Peisen har enkelte mindre avskallinger i puss-/malingsjikt. Røykrør på vedovn er løst.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. De eldste av trappene fremstår med noe slitasje og elde.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- * Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på baderomsplatene.
- * Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fall i gulv utenom dusjsonen, men fallforholdene er mindre enn krav/anbefalinger tilsier. Det er påvist bom(hulrom) i gulvflis som skyldes manglende limdekning.
- * Våtrom > 2 etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Begrenset mulighet for inspeksjon av sluk på befaringdagen (slukets utførelse er ikke tilstrekkelig kontrollert iht instruks).
- * Kjøkken > Loftplan > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Noe forhøyet misfarging/slitasje i benkeplate pga vedlikeholdsmangler.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Brukstiden gjelder for støpejernsrørene.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ventileringen er noe begrenset på grunn av lav tilgang til tilluft/friskluft i boligen.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Den eldstte av berederen gis en TG2 pga alder (eldre enn 20 år).
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder, og det må derfor bemerkes at el- anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
- * Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.
- * Tomteforhold > Terrengforhold: Det er avvik: Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av tak-/overvann langs boligen. Kjellervinduene har lav klaring til terreng og er fuktutsatte.
- * Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Våtrommene er i daglig bruk. Har ikke observert noen avvik.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bad i 2 etg fra 2015, bad i 3 etg fra 2017.

Arbeid utført av: Bekkevold bygg og Bad, rørlegger bekkevold/ Løiten Maleverksted, Siedelmann VVS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har hatt tett rør i kjeller en gang i 2018 og en gang i 2024. Rørskylning løste det.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er skjevhet i gulv på loftsetasjen. Noe knirk på loftsetasjen og i stue, soverom i 2 etg.

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: Elektrisk arbeid på hele anlegget har blitt utført av Sturle Wennergård elektriker, SG elektro.

Arbeid utført av: SG elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

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

Beskrivelse: 2016-2017 Takoppløft, skiftet tak. K. Snare 2017 Platting på bakkeplan og ved inngang(egeninnsats) 2019 Skifte kledning og vinduer (Produktbeskrivelse beskrivelse av vinduer/kledning) 2022 Pergola ved platting (egeninnsats).

Arbeid utført av: Nevedyktig AS, Byggmester Kristian Snare.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er innredet hybel på loftsetasjen. Ikke søknadspliktig da det er felles inngang, og lukket dør mellom leilighetene.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Loftsetasjen og tidligere balkong i 2 etg har blitt omgjort fra bruksareal til boareal.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er godkjent endring av areal på loft og tidligere innglassert balkong i 2 etg, fra bruksareal til boareal.

Innhold

Del av horisontaldelt tomannsbolig med innhold over to plan i byggets 2. etasje og loftsetasje.

Boligen inneholder:

2. etasje: Entré, kjøkken, stue med utgang til balkong, 3 soverom og badrom.

Loftsetasje: Trapperom, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom og badrom.

Standard

Boligen ble opprinnelig oppført omkring 1935 og er i ettertid seksjonert med 2 seksjoner/leiligheter (1988). Boligen har gjennomgått flere periodevise oppgraderinger (oversikt fremgår eget avsnitt for moderniseringer) og fremstår for det meste med en normal brukslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering på felles gårds plass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>). Det bør gjennomføres radonmålinger. Ved måling over over 100Bq/m³ må tiltak påregnes.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 29.08.2013, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2033.

Feiing ble utført siste gang den 28.07.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 20.09.2021.

Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved:

- Teglskorstein mangler tilsynsmulighet på alle sider
- Det mangler lufting mellom brannmur og ilsted, evt skjermplate
- Røykvarslere skal være montert minst 50cm fra vegg
- Det anbefales å fjerne ildsteder som ikke er i bruk og mure igjen hullene i skorsteinen.

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 vedovn i loftsetasjen samt murt peis med peisinnsats i stuen i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med gulvvarme på begge baderom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 3 750 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 17 412,32,- 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 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 050,-
- * Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 572,-
- * Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- * Feiing (1 pipeløp hvert 2. år): Kr. 393,-
- * Tilsyn av pipe og ildsted: Kr. 393,-
- * Renovasjon (middels beholder 140L): Kr. 3 931,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 656,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Sameierbrøk

90/180

Eierseksjonen er en del av et sameie bestående av totalt 2 eierseksjoner. Det er ikke organisert noen formell drift rundt sameiet. Det innbetales ikke felleskostnader til sameiet, da hver eierseksjon svarer for sine driftsutgifter alene. Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedtekter eller husordensregler for sameiet. Eierseksjonene i sameiet har likevel anledning til å gå sammen og organisere å etablere et mer formelt sameie, herunder også å legge opp til innkreving av felleskostnader for å dekke felles drift og interesser.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1715, seksjonsnummer 2 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.08.1939, dagboknummer 102052. Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljepunkter.

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 01.07.1961, dagboknummer 102367.

Vedr. forstøtningsmur. Med flere bestemmelser.

* Seksjonering, tinglyst den 03.10.1988, dagboknummer 106456. Opprettet seksjoner: SNR: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 90/180.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for påbygg med takoppløft i 2021.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller eventuelle andre tiltak.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen ifbm. takoppløft på loft. I tegningene er loftet innredet med et areal på ca. 38m² som består av en loftstue med utgang til balkong og et soverom. Loftsetasjen er i dag oppmålt til 46m² og er innredet med stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for deler av loftet. Deler av loftet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det ene soverommet i 2. etasje er definert som eksisterende innebygd veranda som isoleres og innredes som stue. Det er også avvik på balkongen i 2. etasje som ikke fremkommer av tegningene.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre "reguleringsplan for Solvangvegen Ringgata gang og sykkelveg Vangsvegen - Stafsbergveg" fra 1978. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (689m²) og gang-/sykkelvei (4m²). Eiendommen omfattes også av eldre "endret reguleringsplan for Johs. Skraastadsgt. 11" fra 2000, hvor 46m² av eiendommen er regulert til felles gårdsplass.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for krav vedrørende infrastruktur (H410_) og for radon (H330_), mens 350m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_) og 390m² i rød hensynsone for støy (H210_).

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

Adgang til utleie

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Boligen er innredet med hybeldel i loftsetasjen. Det er intern forbindelse med vindeltrapp mellom etasjene som gjør at loftet kan leies ut som del av egen bolig. Det gjøres oppmerksom på at deler av loftsetasjen ikke er i samsvar med godkjent bruk. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelt utleie av ikke godkjent areal.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,25% av salgssummen, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 12.500,-), samt søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

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

Salgsoppgavedato

11.03.2025



Del av horisontaldelt tomannsbolig med innhold over to plan i byggets 2. etasje og loftsetasje. Boligen er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig med bla. nytt tak i 2016 og vinduer fra 2022, 2018 og 2016.



Svakt skrånende tomt med sørvest helling. Tomten er for det meste hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Gruslagt innkjøring/gårdsplass. Tomten er innhegnet med gjerde og hekk/beplantning. Det er oppført en paviljong på tomten.



Du ønskes velkommen inn til felles trapperom via et overbygget inngangsparti med trapp.



Du ønskes velkommen inn i en lys og fin entré med plass til garderobeskap eller kommode. God og moderne standard med enstavs laminat på golv, malte panelplater på veggene og downlights i himlingen.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og koselig rom. I hjørnet av stuen er det en murt peis med peisinsats som både varme og bidrar til ekstra hygge.



Fra stuen er det utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 6m². Balkongen er overbygget, har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe. Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold.



Stuen har sjarmerende originale tregulv og lysmalte overflater.



Stuen ligger på hjørnet med store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



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



På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom. Kjøkkenet har god og moderne standard med enstavs laminat på gulv, malte panelplater på veggene og downlights i himlingen.



Lyst og pent Ikea-kjøkken fra 2022 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og plater i benker ryggen.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, avtrekksvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper.



Soverom 1 er et stort, lyst og fint rom med oppbevaringsplass i medfølgende garderobe. På soverommet er det også god plass til dobbeltseng, kontorpult, kommoder eller annet ønskelig møblement.



Alle vinduene i boligen har 3-lags isolerglass fra 2022, 2018 og 2016. Det er også fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



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



Stort og lyst baderom i 2. etasje som er moderne oppusset i 2015. Badet rommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.



På badet rommet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning over. Det er i tillegg lys vegghengt baderomsinnredning med skuffer og skap.



Baderommet er også utstyrt med vegghengt toalett og dusjkabinett.



Boligen er innredet med hybeldel i loftetasjen. Det er intern forbindelse med vindeltrapp mellom etasjene som gjør at loftet kan leies ut som del av egen bolig.



Soverom 3 som ligger i loftsetasjen har sjarmerende tregulv og panel på veggene.



Rom innredet som soverom 4. Lyst og koselig rom med tregulv, lysmalte overflater og downlights i himlingen.



Lys og koselig loftstue med tregulv, lysmalte overflater og downlights i himlingen.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner opp for utsikten.



Fra loftstuen er det utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 5m². Her sitter du høyt, fritt og solrikt med flott utsyn!



Hybelkjøkken i loftsetasjen med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og ventilator med antatt utluft over tak.



I loftsetasjen er det et lyst og moderne badrom som ble pusset opp i 2018. Badrommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.



Baderommet er utstyrt med moderne servantinnredning med speil over, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Rollsløkka med kort gangavstand til barnehager, skoler og servicetilbud. Flotte turområder i området og gangavstand til Mjøsa med strandområder, grøntarealer og øvrige friarealer.

2. etasje

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Loftsetasje

2. ETASJE







Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig
 Ringgata 92, 2318 HAMAR
 HAMAR kommune
 # gnr. 1, bnr. 1715, snr. 2

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20009-1187

Referansenummer: KN2082

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg

Vår ref: Ryberg



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstplan AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en del av en horisontaldelt tomannsbolig på 2 plan inkl. innredet loftsetasje.

Boligen ble opprinnelig oppført omkring 1935 og er i ettertid seksjonert med 2 seksjoner/leiligheter (1988). Boligen har gjennomgått flere periodevise oppgraderinger (oversikt fremgår eget avsnitt for moderniseringer) og fremstår for det meste med en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder.

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

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking av betongtakstein og papp. Undertak er rupanel. Tekkingen er fra 2016. Undertaket/rupanelen er fra byggeåret.

Beslag takrenner og nedløp av metall. Stigetrinn av metall. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med luftet trekledning. Montert musebånd på kontrollerte steder. Saltak av trekonstruksjoner med takopplett. For det meste innvendig skråtak og kneveggsloft i loftplanet. Det er opplyst at taket oppført utvendig med 10cm isolasjon, samt etablert med etablert. Boligen har et mindre kaldloft/blindloft uten tilkomst.

Vinduer med 3-lags energiglass av forskjellig alder 2016, 2018 og 2022. Vinduer med underliggende vannbrett og beslag. Omramming av trebord. Kompakte ytterdører med glassfelt. Terrassedører med 2 og 3-lags glass. Dørene er skiftet etter kjøpsåret.

Boligen har to balkonger, en på hovedplan 2 etg. ca 6m2 med tilkomst fra stue og en på loftsplan på ca 5m2 med tilkomst fra loftstue. Balkongen på hovedplan har isolert bjelkelag med kompaktkonstruksjoner (over oppvarmet rom). Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 97cm. Balkong på loftsplan har trebjelkelag på drager/søyler. Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 103cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater er dels fornyet/pusset opp de senere årene, spesielt i 2. etg. Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og parkett/tregulv. Vegger har for det meste overflater av: panel, smartpanel og plater. Himlinger har overflater av: panel, takess og mdf-panel.

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom i hver etasje.

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon. Pusset mursteinspipe i boligen. Feiluke lokalisert på loft. Murt peis med peisinnstans i 2 etg. Vedovn på loftplan plassert på ubrennbar underlag.

Boligen har trapper i trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk/håndløper. Høyde på håndløper er varierende over trinnforkant, men stedvis målt under 90cm. Boligens innvendige dører er av noe varierende alder/opprikkelse. Noe nyere innvendige lettdører / formpressdører. Ellers eldre heltedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2. etg

Badet er rehabilitert i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk under kabinett. Smøremembran med ukjent utførelse. Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett). Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Hulltaking foretatt uten negative avvik.

Bad - loftplan

Badet er rehabilitert i 2018. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights.

Vinylbelegg på gulv m/ oppbrett. Varmekabler i gulv m/ termostat. Plastsluk med klemring. Gulvbelegg som tettesjikt (jf forrige avsnitt). Sluket har en type klemring som vanskeliggjør påvisning rundt bruk av slukmansjett.

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Det er foretatt hulltaking for fuktsøk/kontroll i vegg bak dusjsonen uten påviste avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken - 2 etg

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og kjøp/frys. Montert komfyrvakt og lekkasjesensor under kjøkkenbenk. Ventilator over platetopp med utluft på yttervegg.

Loftplan:

Kjøkkeninnredning med underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin og stekeovn. Montert komfyrvakt. Ventilator over platetopp med antatt utluft over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger med rør-i-rør system og forkrommet kobber. For det meste med opprinnelse fra 2015 og nyere. Dels åpne og dels skjulte rørføringer i boligen.

Fordelerskap i vegg på bad og i vegg/kott på loftplan.

Stoppekran/inntak lokalisert i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Dels åpne og skjulte rørføringer i boligen.

Naturlig ventilering med tilluft via enkelte ventiler/vindusspalterspalter. Mekanisk/periodisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har 2 stk varmtvannsberedere med kapasitet på hhv 198 og 194 liter. Produksjonsår på beredere er: 2001 og 2022. Berederne er plassert i rom m/ sluk.

Boligen har 230V elektrisk anlegg, fordelt på 2 sikringssskap. Anlgget er vesentlig oppgradert/fornyet etter kjøpsåret.

Dels skjult og dels åpent anlegg/spredenett i boligen. Sikringssskap plassert i yttergang og kjøkken på loftplan.

Hovedskap med 17 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern. Underskap med seriemåler og 9 kurser. Kurser med jordfeilautomater. Kursfortegnelser foreligger.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har batteridrevne røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser.

Eldre, ukjent drencsystem. Ingen synlig fuktsikring langs grunnmur.

Boligen er oppført på grunnmur av betong.

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Noe variasjon i fallforholdene langs grunnmur/ringmur.

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Vann- og avløpsledninger antas å være av eldre standard og opprinnelse. Materialtype og kvalitet er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom i boligen da det ikke undersøkt om dagens bruk og rominndeling er søkt eller godkjent bruksendret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loftplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår

1934

Kommentar

Ifølge matrikkel

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har gjennomgått flere periodevis oppgraderinger (oversikt fremgår eget avsnitt for moderniseringer) og fremstår for det meste med en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder.

Nærmere beskrivelser fremgår av respektive avsnitt i rapporten.

Boligen har følgende energi- og oppvarmingskilder:

- Strøm (varmekabler og panelovner)
- Elektrisk gulvvarme: Bad
- Vedfyring (2 ildsteder)

Vedlikehold

Boligen fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny ytterdør til bygningen (felles). Rehabilitering av bad hovedplan 2 etg. Beiset interiørpanel. Nytt sikringsskap hovedplan 2 etg.
2016	Modernisering	Lagt ny taktekking med oppforet luftet tak utvendig. Takoppløft. Nye vinduer.
2017	Modernisering	Nytt kjøkken i loftplnet. Nye tregulv på stue, kjøkken og soverom på loftplan. Beiset interiørpanel. Nytt sikringsskap på loftplan.
2018	Modernisering	Etterisolering og ny utvendig kledning. Beising av utvendig ytterkledning. Nye vinduer. Rehabilitering av bad loftplan. Maling/beising av balkonger.
2022	Modernisering	Ny dør 2 etg. inn til boligen. Nye vinduer. Nytt IKEA kjøkken på hovedplan 2 etg. Nytt laminatgulv på gang og kjøkken. Beiset interiørpanel. Ny spiraltrapp.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av betongtakstein og papp. Undertak av rupanel. Tekkingen er fra 2016. Undertaket/rupanelen er fra byggeåret.

Yttertak/tekking er besiktiget fra balkong på loft og bakkenivå da besiktigelse fra stige eller selve takflaten ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på undertak jevnlig, spesielt i perioder med mye regn- og smeltevann.

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

Tiltak må ses i sammenheng med alder og tilstand på tekking da denne må fjernes for å kunne bytte undertaket.

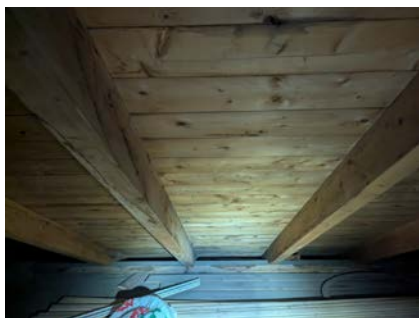


Yttertak/tekking



Yttertak/tekking

Tilstandsrapport



Undertak

TC 2 Nedløp og beslag

Beslag takrenner og nedløp av metall. Stigetrinn av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Taknedløp til terreng nær bolig

TC 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med luftet trekledning.

Montert musebånd på kontrollerte steder.



Utvendig kledning



Underkant av kledning

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner med takopplett. For det meste innvendig skråtak og kneveggskott i loftplanet.

Det er opplyst at taket oppført utvendig med 10cm isolasjon, samt etablert med etablert. Boligen har et mindre kaldloft/blindloft uten tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har blindloft uten tilkomst/tilgang for inspeksjon.

Graden av lufting av tak er usikkert (luftingen av skråtakene er ikke synlig via kneveggskott).

Deler av vegg mot kneveggskott mangler dampspærre er uisolert mot det kalde kottet

Konsekvens/tiltak

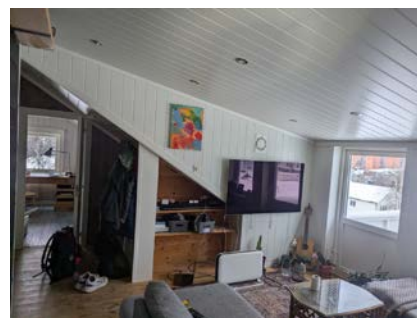
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst eller inspeksjonsmulighet til blindloft.

Mangelfull lufting kan føre til skader i takkonstruksjoner, isdannelse på tak og potensielt forringe boligens inneløst.

Det er ikke påvist skader eller symptomer på skader med dagens tilstand, men grad av lufting anbefales nærmere undersøkt. Ved isdannelse på yttertak kan dette indikere behov for å øke luftingen av taket.

Tiltak for å lukke avvikene må påregnes.

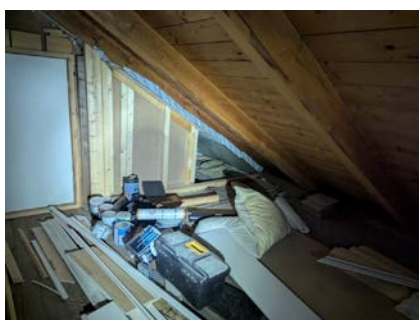


Isolert skråtak

Tilstandsrapport



Knevegskott uten luftespalte



Knevegskott

TO 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass av forskjellig alder 2016, 2018 og 2022. Vinduer med underliggende vannbrett og beslag. Omramming av trebord.



Vindu med energiglass



Utvendig vannbrett / vindusomramming

TO 2 Dører

Kompakte ytterdører med glassfelt. Terrassedører med 2 og 3-lags glass. Dørene er skiftet etter kjøpsåret.

Vurdering av avvik:

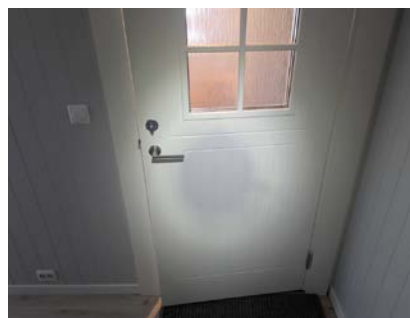
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje i dørblad på inngangsdør til loftplanet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes utifra behov.

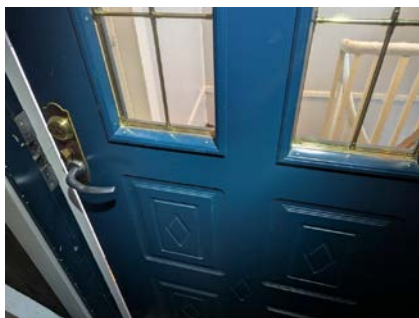


Inngangsdør

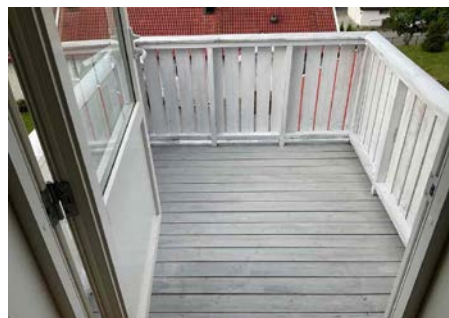


Balkongdør - 2. etg

Tilstandsrapport



Inngangdør til loftplan



Balkong - 2. etg



Balkongdør - loftplan



Balkong - loftplan

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger, en på hovedplan 2 etg. ca 6m² med tilkomst fra stue og en på loftsplan på ca 5m² med tilkomst fra loftstue.

Balkongen på hovedplan har isolert bjelkelag med kompaktkonstruksjoner (over oppvarmet rom). Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 97cm.

Balkong på loftplan har trebjelkelag på drager/søyler. Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 103cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassegulvet på hovedplan 2 etg. som også er yttertak for underliggende bolig mangler beslagsløsning mot yttervegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på undergulv/tettesjikt på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong over oppvarmede boligrom betegnes som en risikokonstruksjon som krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Tilstandsgrad er gitt basert på et aldrende tettesjikt og øvrige påviste forhold. Tiltak må/bør påregnes.



Avvik mtp beslag

INNSENDIG

Overflater

Boligens innvendige overflater er dels fornyet/pusset opp de senere årene, spesielt i 2. etg
Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og parkett/tregulv
Vegger har for det meste overflater av: panel, smartpanel og plater
Himlinger har overflater av: panel, takess og mdf-panel

Vurdering av avvik:

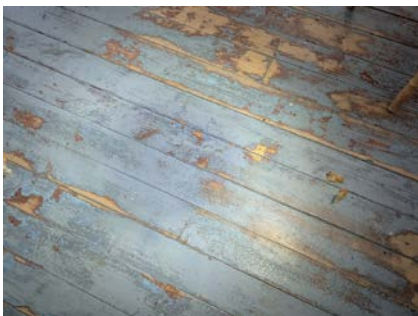
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist en stedvis forhøyet slitasje i enkelte overflatene.
Det mangler komplettering av enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Noe utskifting/vedlikehold må påregnes.



Overflateavvik i gulv

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst høydeforskjell er målt i loftplanet. Avviket antas å ha opprinnelse fra bygget ble oppført og anses stabilt med dagens tilstand.

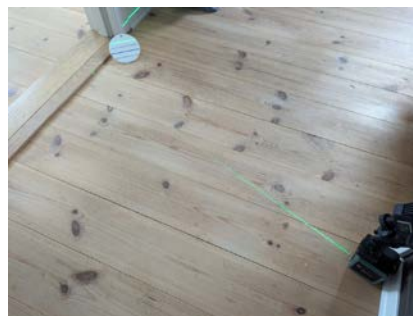
Det må bemerkes at det kan være høydeforskjeller/retningsavvik i andre gulv i boligen som ikke er nevnt i rapporten, da målingene er foretatt på et tilfeldig og begrenset utvalg av rom som var tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i stue 2. etg



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i loftplan

! TG 2 Radon

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling over over 100Bq/m³ må tiltak påregnes.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset mursteinspipe i boligen. Feieluke lokalisert på loft. Murt peis med peisinnstatts i 2 etg. Vedovn på loftplan plassert på ubrennbart underlag.

Tilsyn av pipe/ildsted er opplyst sist utført i 2022 uten avdekkede forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Peisen har enkelte mindre avskallinger i puss-/malingsgjikt. Røykrør på vedovn er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

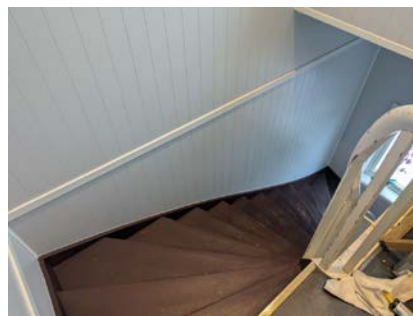
Gamle pipeløp har økt forekomst av utettheter og dårlig trekk. Tilstand på pipe anbefales nærmere undersøkt. Tiltak/pipe rehabilitering kan ikke utelukkes.

Øvrige tiltak må ses ut ifra behov.

Tilstandsrapport



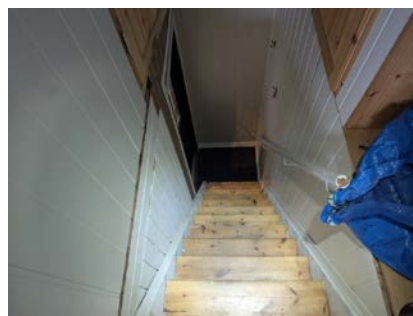
Feieluke



Hovedtrapp



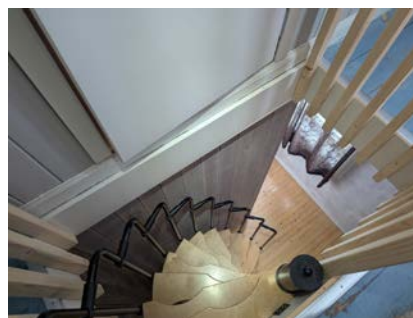
Vedovn på loftplan



Trapp til loftplanet



Peis i stue



Spiraltrapp

Innvendige trapper

Boligen har trapper i trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk/håndløper. Høyde på håndløper er varierende over trinnforkant, men stedvis målt under 90cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

De eldste av trappene fremstår med noe slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det er anbefalt bruk av 2-sidig rekkverk/håndløper langs trappeløp for økt sikkerhet ved bruk.

Høydekrav på rekkverk er 90cm over trappeforkant.

Øvrige tiltak må vurderes ut ifra behov.

Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av noe varierende alder/opprinnelse. Noe nyere innvendige lettdører / formpressdører. Ellers eldre heltedører.

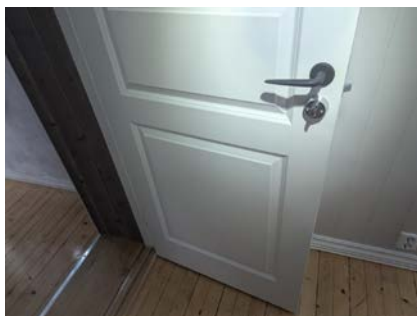
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



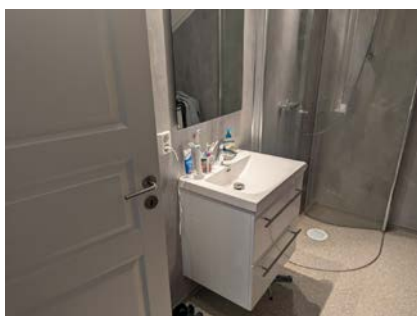
Innerdør

VÅTROM

LOFTPLAN > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2018. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.



LOFTPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights.

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv m/ oppbrett. Varmekabler i gulv m/ termostat. Høyde mellom sluk og terskel er målt til 35mm. Det er påvist fall mot sluk i øvrige deler av gulv.



Måling av lokalt fall mot sluk

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Gulvbelegg som tettesjikt (jf forrige avsnitt). Sluket har en type klemring som vanskeliggjør påvisning rundt bruk av slukmansjett.



Plastsluk med klemring

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd sistene. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

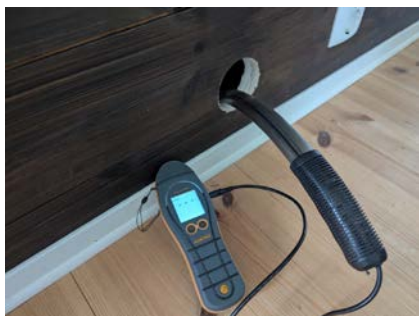
Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

LOFTPLAN > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking for fuktsøk/kontroll i vegg bak dusjsonen uten påviste avvik.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg bak dusjsone. Det er målt mindre enn 8 vekt-% fukt (tørt).
2 ETG. > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.



2 ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal, forventet levetid på baderomsplater er 15 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsplatene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruk av dusjkabinett bør opprettholdes.

2 ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Lokalt fall mot sluk og høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til sluk (sluk under kabinett). Det er kontrollert fall i øvrige deler av gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fall i gulv utenom dusjsonen, men fallforholdene er mindre enn krav/anbefalinger tilsier.

Det er påvist bom(hulrom) i gulvflis som skyldes manglende limdekning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket i fallforhold kan potensielt sett medføre fukt- og følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner i en lekkasjesituasjon.

Bom/hulrom øker risiko for skade i flis ved punktbelastning. Tiltak anses ikke nødvendig med dagens tilstand uten synlige skader. Ved eventuell utbedring må det påses at membran ikke skades.

Tiltak må ses i sammenheng med en fremtidig rehabilitering av badet.



Måling av fallforhold på gulv

2 ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett. Smøremembran med ukjent utførelse. Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett). Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Begrenset mulighet for inspeksjon av sluk på befaringsdagen (slukets utførelse er ikke tilstrekkelig kontrollert iht instruks).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Normal levetid på membran er 15-20 år. Det er per nå ingen påviste symptomer på funksjonssvekkelse knyttet til alder på membran/tettesjikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og at risiko øker etterhvert som membranen eldes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes.

Det er ikke påvist avvik eller indikasjoner på avvik på synlige deler av sluk, men sluket anbefales nærmere undersøkt og/eller dokumentert mtp utførelse og klemming av tettesjikt/mansjett.



Sluk under kabinett

2 ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd systerne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

2 ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørrblad.

2 ETG. > BAD

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking foretatt uten negative avvik.



Fuktsøk i vegg bak dusjsone. Det er målt mindre enn 8 vekt-% fukt (tørt).

KJØKKEN

LOFTPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp. Integreerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og stekeovn. Montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe forhøyet misfarging/slitasje i benkeplate pga vedlikeholdsmangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



Kjøkkeninnredning

LOFTPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med antatt utluft over tak.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator
2 ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, microovn og stekeovn og kjøl/frys. Montert komfyrvakt og lekkasjesensor under kjøkkenbenk.



2 ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med utluft på yttervegg.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

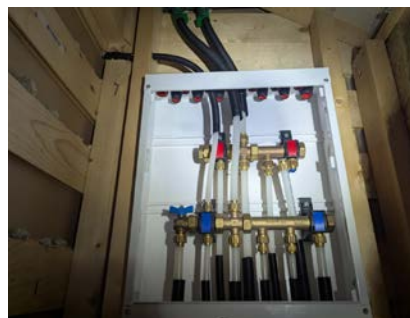
Boligen har vannledninger med rør-i-rør system og forkrommet kobber. For det meste med opprinnelse fra 2015 og nyere. Dels åpne og dels skjulte rørføringer i boligen. Fordelerskap i vegg på bad og i vegg/kott på loftplan. Stoppekran/inntak lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerskap for rør-i-rør

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Dels åpne og skjulte rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

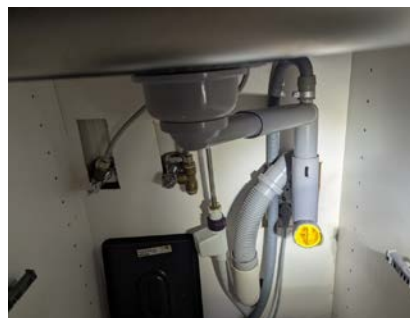
Vurdering av avvik:

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

Brukstiden gjelder for støpejernsrørene.

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør i kjøkkenbenk

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering med tilluft via enkelte ventiler/vindusspalterspalter. Mekanisk/periodisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventileringen er noe begrenset på grunn av lav tilgang til tilluft/friskluft i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å tilrettelegge for økt tilluft i boligens oppholdsrom med ventiler på yttervegger

! TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 2 stk varmtvannsberedere med kapasitet på hhv 198 og 194 liter. Produksjonsår på beredere er: 2001 og 2022. Berederne er plassert i rom m/ sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den eldste av berederen gis en TG2 pga alder (eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har 230V elektrisk anlegg, fordelt på 2 sikringsskap. Anlegget er vesentlig oppgradert/fornytt etter kjøpsåret. Dels skjult og dels åpent anlegg/sprednett i boligen. Sikringsskap plassert i yttergang og kjøkken på loftplan.

Hovedskap med 17 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern. Underskap med seriemåler og 9 kurser. Kurser med jordfeilautomater. Kursfortegnelser foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja , innenfor nåværende eiers tid. Øvrig historikk er ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider fra 2022.
- Samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider skal foreligge for alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Evt. manglende dokumentasjon bør forsøkes fremskaffet.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder, og det må derfor bemerkes at el-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Kursfortegnelse(r) må oppdateres så de stemmer med faktiske forhold.



Inmat i sikringsskap - hovedskap



Inmat i sikringsskap - loftplan

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har batteridrevne røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Eldre, ukjent drencsystem. Ingen synlig fuktsikring langs grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av puss må påregnes.

Grunnmuren er kun stedvis besiktiget grunnet manglende tilkomstmuligheter på befaringsdagen. Det anbefales at grunnmuren kontrolleres i sin helhet.



Avskallinger i grunnmur

📍 TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Noe variasjon i fallforholdene langs grunnmur/ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av tak-/overvann langs boligen. Kjellervinduene har lav klaring til terreng og er fuktutsatte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Vann- og avløpsledninger antas å være av eldre standard og opprinnelse. Materialtype og kvalitet er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m²/140 m²

*Del av tomannsbolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Soverom,
2 Bad, Trapperom, Gang*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er eiendommens normale salgsverdi på takseringstidspunktet, basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdi er bla. beregnet i eiendomsverdi.no, basert på indeksering og sammenlignbare salg i markedet. Teknisk verdi på bygningsmassen er beregnet med utgangspunkt i programmet byggekost.no.

Dagens normale salgsverdi er satt på bakgrunn av hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked basert på boligens standard, tilstand/beskaffenhet og beliggenhet. Eiendommen inngår i et velfungerende marked med en stabil / stabilt god boliggetterspørsel. Boligens utleiedel vurderes som en prisdrivende faktor.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Del av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Del av tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

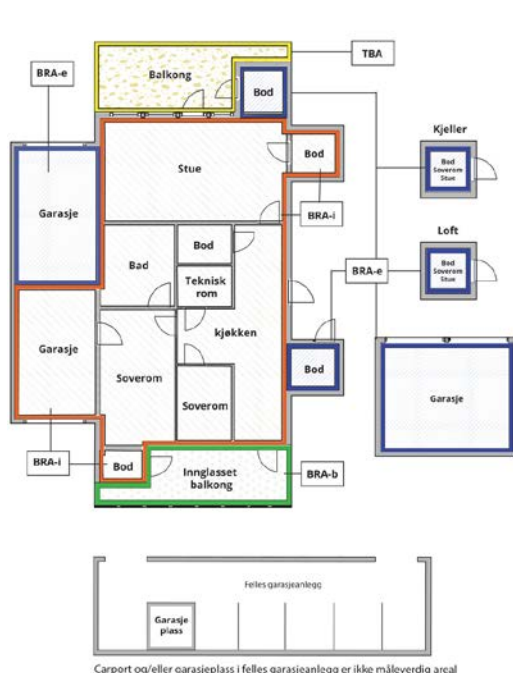
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftplan	46			46	5
2 etg.	94			94	6
SUM	140				11
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Trapperom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		
2 etg.	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024. Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens/bygningens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom i boligen da det ikke undersøkt om dagens bruk og rominndeling er søkt eller godkjent bruksendret.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se opplysninger som er gitt i avsnitt for moderniseringer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	140	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Christian Ryberg	Takstingeniør
29.8.2022	Trond Vangen	Takstmann
	Karl Oskar Haugrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1715		2	740.5 m ²	Kartverket. Arealene gjelder felles tomt i sameiet.	Eiet

Adresse

Ringgata 92

Hjemmelshaver

Haugrud Karl Oskar Møen

Kommentar

Seksjoneringsdato 03.10.1988

Boligselskap

Ingen formelt opprettet sameie

Eierandel

90 / 180

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Takstobjektet har en sentral beliggenhet på Rollsløkka, ca 1km øst for Hamar sentrum. Området består for det meste av småhusbebyggelse. Dagligvarebutikk og øvrige handels- og servicetilbud i gangavstand. For øvrig gangavstand til Mjøsa med strandområder, grøntarealer og øvrige friarealer.

Barnehage, barneskole og ungdomsskole i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

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

Om tomten

Svakt skrånende tomt med sørvest helling. Tomten er for det meste hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Gruslagt innkjøring/gårdsplass.

Tomten er innhegnet med gjerde og hekk/beplating. Det er oppført en paviljong på tomten. Eiendommen grenser til trafikkert veg med noe påregnelig trafikkstøy utomhus.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	Kommentar
747 474	Likningsverdi (opplyst i Boligpasset)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 780 000	2015	Opplysninger er hentet fra grunnboksutskrift

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke fremlagt	Ikke vist		Nei
Eier	29.08.2022	Eier fremviste eiendommen	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	29.08.2022	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Innhentet		Nei
Situasjonskart	29.08.2022	Kart/oversikt over eiendommen	Innhentet		Nei
Statens Kartverk	29.08.2022	Kartverktøy med tomteareal m.m.	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN2082>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250043	
Selger 1 navn	
Karl Oskar Haugrud	
Gateadresse	
Ringgata 92	
Poststed	Postnr
HAMAR	2318
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	11
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	33951858

Document reference: 1213250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Våtrommene er i daglig bruk. Har ikke observert noen avvik

Initialer selger: KOH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad i 2 etg fra 2015, bad i 3 etg fra 2017

Arbeid utført av

Bekkevold bygg og Bad, rørlegger bekkevold/ Løiten Maleverksted, Siedelmann VVS

Filer

[Bad 2 etg.pdf](#)

[bad 3 etg del 1.pdf](#)

[bad 3 etg del 2.pdf](#)

[Faktura bad 2 etg2.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt tett rør i kjeller en gang i 2018 og en gang i 2024. Rørskylning løste det.

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

Beskrivelse

Det er skjevhet i gulv på loftsetasjen. Noe knirk på loftsetasjen og i stue, soverom i 2 etg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrisk arbeid på hele anlegget har blitt utført av Sturle Wennergård elektriker, SG elektro

Arbeid utført av

SG elektro AS

Filer

[5S Samsvarserklæring elektrisk anlegg\(1\).pdf](#)

[2017_NV_T_samlePDF_08122017_0915 \(1\).pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.elektrisk anlegg.pdf](#)

[5S Rapport fra sluttkontroll. elektrisk anlegg\(1\).pdf](#)

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

- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | 2016-2017 Takoppløft, skiftet tak. K. Snare 2017 Platting på bakkeplan og ved inngang(egeninnsats) 2019 Skifte kledning og vinduer (Produktbeskrivelse beskrivelse av vinduer/kledning) 2022 Pergola ved platting (egeninnsats) |
| Arbeid utført av | Nevedyktig AS, Byggmester Kristian Snare |
- Filer
- [faktura 2 takarbeid.pdf](#) [Balkong_tilhørende_oppløft_Balkong ifb oppløft_2016.09.02_19.222.pdf](#) [Faktura fasade 2019.pdf](#)
- [Faktura fasade2 2019.pdf](#) [FDV-dokumentasjon Lyssand. kledning.pdf](#) [FDV div.pdf](#)
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- Beskrivelse Det er innredet hybel på loftsetasjen. Ikke søknadspliktig da det er felles inngang, og lukket dør mellom leilighetene
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- Beskrivelse Loftsetasjen og tidligere balkong i 2 etg har blitt omgjort fra bruksareal til boareal.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- Beskrivelse Det er godkjent endring av areal på loft og tidligere innglassert balkong i 2 etg, fra bruksareal til boareal
- 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Oskar Haugrud	a2723e371588109996c372 b11b9a21f0232ee4cf	03.03.2025 14:20:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250043

- 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

Ringgata 92 - Nabolaget Rollsløkka/Disen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Utstillingsplassen	3 min	🚶
Totalt 12 ulike linjer		
0.3 km		
Hamar stasjon	17 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60		
1.3 km		
Oslo Gardermoen	59 min	🚆

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
292 elever, 21 klasser		
0.2 km		
Solvang skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
195 elever, 17 klasser		
1.3 km		
Greveløkka skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
205 elever, 13 klasser		
1.8 km		
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
344 elever, 28 klasser		
0.7 km		
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min	🚶
353 elever, 25 klasser		
1.9 km		
Hamar katedralskole	4 min	🚶
1300 elever		
2.2 km		
Wang Toppidrett Hamar	6 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

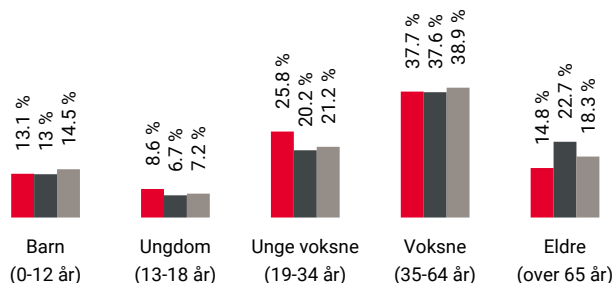
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rollsløkka/Disen	1 052	492
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
61 barn		
0.4 km		
Hempa barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
57 barn		
0.5 km		
Kronborg barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
48 barn		
0.8 km		

Dagligvare


Coop Extra Børstad	4 min	🚶
PostNord		
0.3 km		
Kiwi Cc Mart'n Hamar	7 min	🚶





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









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

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

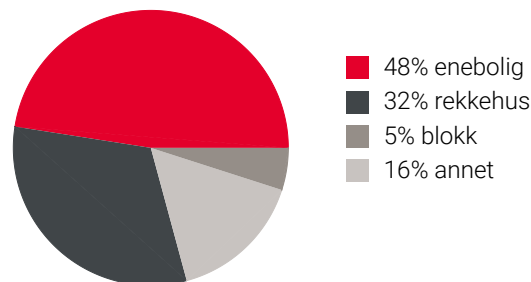
 **Gateparkering**
Lett 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

-  Rollslokken skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Briskeby kunstgressbane 8 min 
Fotball 0.6 km
-  EVO Hamar 8 min 
-  Fønix CC stadion 11 min 

Boligmasse







«Det er bare hyggelige folk, og barn i nesten hvert hus.»

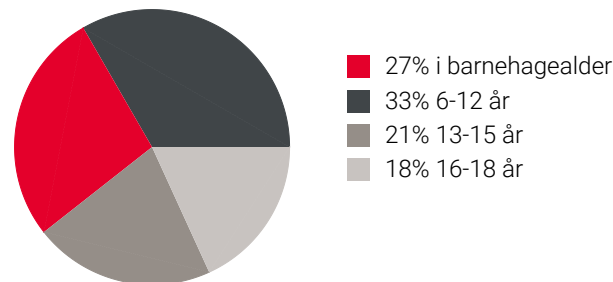
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  CC Mart'n 7 min 
-  Apotek 1 Østbyen 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

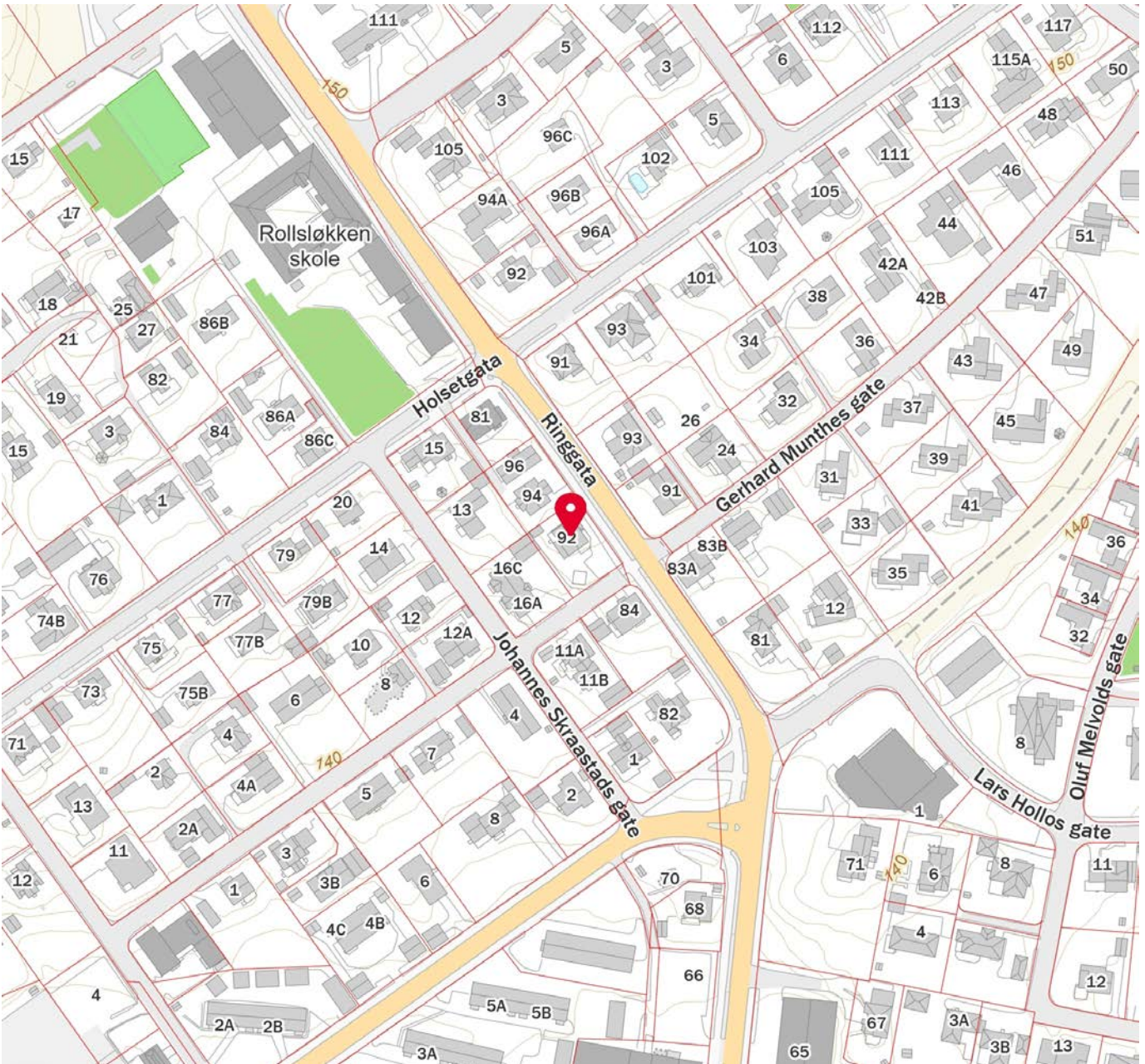
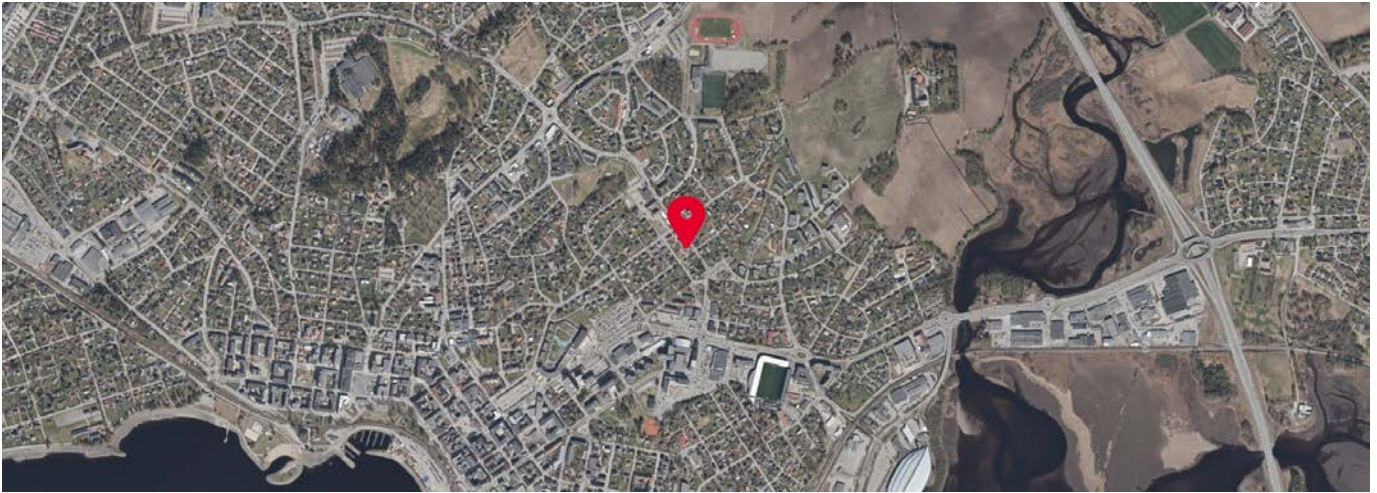


0% 46%

-  Rollsløkk/Disen
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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: Ringgata 92
2318 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre