



aktiv.

Skisporet 211, 2319 HAMAR

VOLLJORDET / HAMAR



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 42 292,-
Omkostn.: Kr 189 790,-
Prisant. ink. gjeld: Kr 7 542 292,-
Felleskostn.: Kr 5 492,-
Selger: Kristin Høgetveit
Jens Kristian Tosterud

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 163/169 kvm
Tomtstr.: 138.7 m²
Gnr./bnr./snr. Gnr. 1, bnr. 7594, snr. 19
Oppdragsnr.: 1213240208

Ditt nye hjem?

Velkommen til Volljordet og Skisporet 211!

Et skikkelig fint enderekkehus fra 2020. Boligen har en innholdsrik og praktisk planløsning over tre plan med bla. 4 soverom, 2 bad og vaskerom. Det er solrik terrasse og egen hage mot vest, vestvendt balkong i 2. etasje, i tillegg til en flott takterrasse på ca. 26m² med meget gode solforhold og flott Mjøsutsikt! Gjennomgående høy standard fra 2020 med lun vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i alle gulv, stilrent HTH-kjøkken og 2 moderne bad. Dobbel carport med dobbel elbil-lader.

Attraktiv beliggenhet på Volljordet med flere fine turområder i nærheten. Barnevennlig område med velstelte fellesarealer tilrettelagt for lek og moro. I området er det Kiwi, legesenter, fotballbane, samt gode muligheter for å gå på ski og ake. Det er ca. 2,3 km til Hamar sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæringsskjema	72
Nabolagsprofil	77
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 64 m²

Areal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

Beskrivelse: Entré/gang, 3 soverom, garderobe, bad, vaskerom og bod.

20 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 68 m²

Beskrivelse: Gang, stue/kjøkken/spisestue, soverom, walk-in-closet og bad.

18 m²

Beskrivelse: Balkong.

3. etasje

BRA-i: 26 m²

Beskrivelse: Stue.

BRA-e: 6 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

26 m²

Beskrivelse: Takterrasse.

Ikke målbare arealer

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 29m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

Eiet tomt for denne seksjonen på ca. 138,7m² som er tinglyst som tilleggsdel grunn. Tomten er pent opparbeidet med plen og variert beplantning. Asfaltert parkering i carport. Uteplass med heller mellom carport og boligen.

Felles eiertomt for sameiet på totalt ca. 3 963,5m². Fellestomten er opparbeidet med plen, beplantning, sittegrupper og lekeplass. Gangveger, innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert.

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

Beliggenhet

Rekkehuset ligger fint til i et nyetablert område på Voll & Lund i Hamar kommune. Kort gangavstand til dagligvarebutikken Kiwi Volljordet. Ved butikken finner du også bussholdeplass for bybuss som tar deg enkelt ned til Hamar sentrum, og ellers rundt i byen. I sentrum finner du jernbanestasjonen med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim.

Til sentrum er det ca. 2,3 km, hvor du finner et godt utvalg av restauranter, butikker og servicefunksjoner. Her ligger også Hamar kulturhus, med bibliotek, kino og et rikt utvalg av konserter og forestillinger året igjennom. Det er gangavstand til barnehager, barneskoler, ungdomskoler og videregående skoler. Like utenfor sentrumskjernen ligger CC Stadion Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Til Hamar gårdsbarnehage er det ca. 400 meter og til Klukhagan barnehage er det ca. 900 meter.

Fra boligen er det ca. 1,2 km til Hamar Montessori skole og ca. 1,5 km til Greveløkka barneskole.

Det er ca. 1,3 km til Ajer ungdomsskole og til Hamar katedralskole er det ca. 1,2 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus med carport - Byggeår: 2020.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

Takflatene er tekket med folie. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Gesimsbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Innvendig taknedløp. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående og liggende panel. Synlig musebånd og lufting bak panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk. Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Eier opplyser: Sameiet har reklamert på generell utførelse av panel for hele Humlehagan, og senere klaget inn dette til boligvistnemda, noe de har fått medhold i. Flattakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling isolert med mineralull.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018. 1.etasje: Ytterdør med glassfelt fra 2020. Montert kodelås. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019. 2.etasje: Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019. 3.etasje: Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019. Adkomst til terrasse fra soverom i 1.etasje. Utført med terrassebord. Areal på ca. 20 m². Adkomst til stor balkong fra stue/kjøkken i 2.etasje. Understøttet med tresøyler. Utført med terrassebord og levegger. Utført med rekkverk av glassfelt. Lys og strøm. Areal på ca. 18 m². Adkomst til terrasse fra stue i 3.etasje. Utført med terrassebord og rekkverk med glassfelt. Areal på ca. 26 m² ved stue. Montert strålelampe. Lys og strøm. Bod med adkomst fra terrasse i 3.etasje: Gulvflater med sponplater. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Undertak med sponplater. Ytterdør. Lys og strøm.

Utvendig bod ved inngang til 1.etasje:

Støpt gulv. Lagretgods gjorde at større deler av bod ikke var disponibel under befaring. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Himling med malte plater. To ytterdører. Lys og strøm.

Carport:

Asfaltert dekke. Del med stående panel. Yttervegg kledd med stående panel. Oppført i bindingsverk, uisolert. Himling med panel. Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler og ståldrager. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med folie. Taket er besiktiget ifra vindu på soverom. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert el.billader. Lys og strøm. Gesimsbeslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Synlige spiker igjennom undertak.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Det er påvist dårlig festet panelbord.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Feillagt gulv, utbedret og lagt ny parkett i 2. og 3. etg i okt. 2022.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dobbel elbillader i carport, god effekt (ca. 6,6kW).

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Skjøting og utførelse panel.

Utførelse terrassebord.

Arbeid utført av: Block Watne.

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet har reklamert på generell utførelse av panel for hele Humlehagan, og senere klaget inn dette til boligvistnemda, noe de har fått medhold i.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, i en av leilighetene i en annen boligblokk som ikke er tilknyttet rekkehuset vårt.

Tilleggs kommentar:

Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Regulasjonsutfordringer med gulvvarme, utbedret av YC-rør.

Innhold

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Entré med garderobe, 3 soverom hvorav ett med walk-in-closet og ett med utgang til terrasse/hage, bad, vaskerom og sportsbod med utgang i begge ender.

2. etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, bad og soverom med

walk-in-closet.

3. etasje: Stue med utgang til takterrasse og utvendig bod på ca. 6m².

Dobbel carport på ca. 29m² med asfaltert dekke. Det er montert dobbel elbil-lader, lys og strøm.

Standard

Rekkehus med carport - Byggeår: 2020.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

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.

Taklamper over kjøkkenøy medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Styret har tegnet ny avtale med Telenor på tv og internett. Den nye avtalen er mer fleksibel og gir hver enhet mulighet til å velge mer av enten tv eller internett etter behov.

Parkering

Parkering i dobbel carport. Det er montert dobbel elbil-lader i carport, god effekt (ca. 6,6kW). Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Sameiet har også felles gjesteparkering.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke utført kontroll av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i alle gulv. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Varmeveksler for varmt tappevann i teknisk skap. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

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. og f.gjeld

Kr 7 500 000

Info kommunale avgifter

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

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 519,50,-
- * Forbruk vann: Kr. 44,31,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 53,82,- per kubikk
- * Eiendomsskatt: Kr. 15 639,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 489 441,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 5 659 877,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Sameierbrøk

155/2781

Felleskostnader inkluderer

Kr. 5 492,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Fjernvarme (vannbåren gulvvarme), TV/bredbånd, renovasjon, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 556,-).

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.2025.

Andel Fellesgjeld

Kr 42 292,- per 01.10.2024.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 284,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 270,-

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 29 142,- per 31.12.2023.

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Humlehagan

Organisasjonsnummer

924656379

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisnummer

7250654

Om sameiet

Boligsameiet Humlehagan er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924 656 379, og består av 24 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Boligsameiet Humlehagan er sameier i realsameie som består blant annet av carporter, boder og renovasjonsanlegg.

STAVSBERG VEL

Eier av bolig plikter å være medlem i Stavsberg Velforening. Stavsberg Vel er nå etablert med et styre som skal håndtere den daglige driften. Det er også sendt ut faktura for kontingent til velet. For 2024 vil kontingenten være på ca. kr. 700,- per enhet. Kontingenten skal dekkes vedlikeholdt av velets arealer, strøm, etc.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98208122851

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 866 534,-

Andel restsaldo: Kr. 42 292,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 556,-

Restløpetid: 8år og 9mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente per 01.11.24: 7,65%

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 372 699,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 2 564 845,- i 2023.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -1 235 641,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr. -561 381,-. (Dette var på bakgrunn av malingsjobb som ble utført på alle enhetene). Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr. 1 200 000,-. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 7594, seksjonsnummer 19 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Bestemmelse om vannledn., tinglyst den 14.05.2013, dagboknummer 385461.

Rettighetshaver: Hamar kommune. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791. Rettighetshaver: Stavsberg velforening. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791. Rettighetshaver: Stavsberg velforening. Bestemmelse om friområde / park.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791. Rettighetshaver: Stavsberg velforening. Bestemmelse om lekeplasser.

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791. Rettighetshaver: Stavsberg velforening.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 11.12.2014, dagboknummer 1093988. Rettighetshaver: Allente Norge AS. Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser.

Bestemmelse om telefonledning/telesentral.

* Seksjonering, tinglyst den 28.01.2020, dagboknummer 2037527. Opprettet seksjoner: SNR: 19. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 155/2781.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for 24 stk boliger/leiligheter, carporter, p-plass, felles oppholds-lekeplass og sykkeltak i 2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom 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 detaljreguleringplan for "Vold og Lund søndre" fra 2012. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (4 590m²), gatetun (907m²) og friområde (179m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for krav vedrørende infrastruktur (H410_), for radon (H330_) og for hensyn landbruk (H510_).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Stavsberg fra 2007, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig boligområde (4 487m² og 26m²) og framtidig park/turvei (873m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område med restriksjoner og bestemmelser om utbyggingsrekkefølge.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontakinformasjon.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

42 292 (Andel av fellesgjeld)

7 542 292 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

188 550 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

189 790 (Omkostninger totalt)

200 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 732 082 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 742 482 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 745 282 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 55.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 6.900,-), oppgjørshonorar (kr. 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 19.500,-), innhenting av opplysninger (kr 15.000,-) 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

08.11.2024



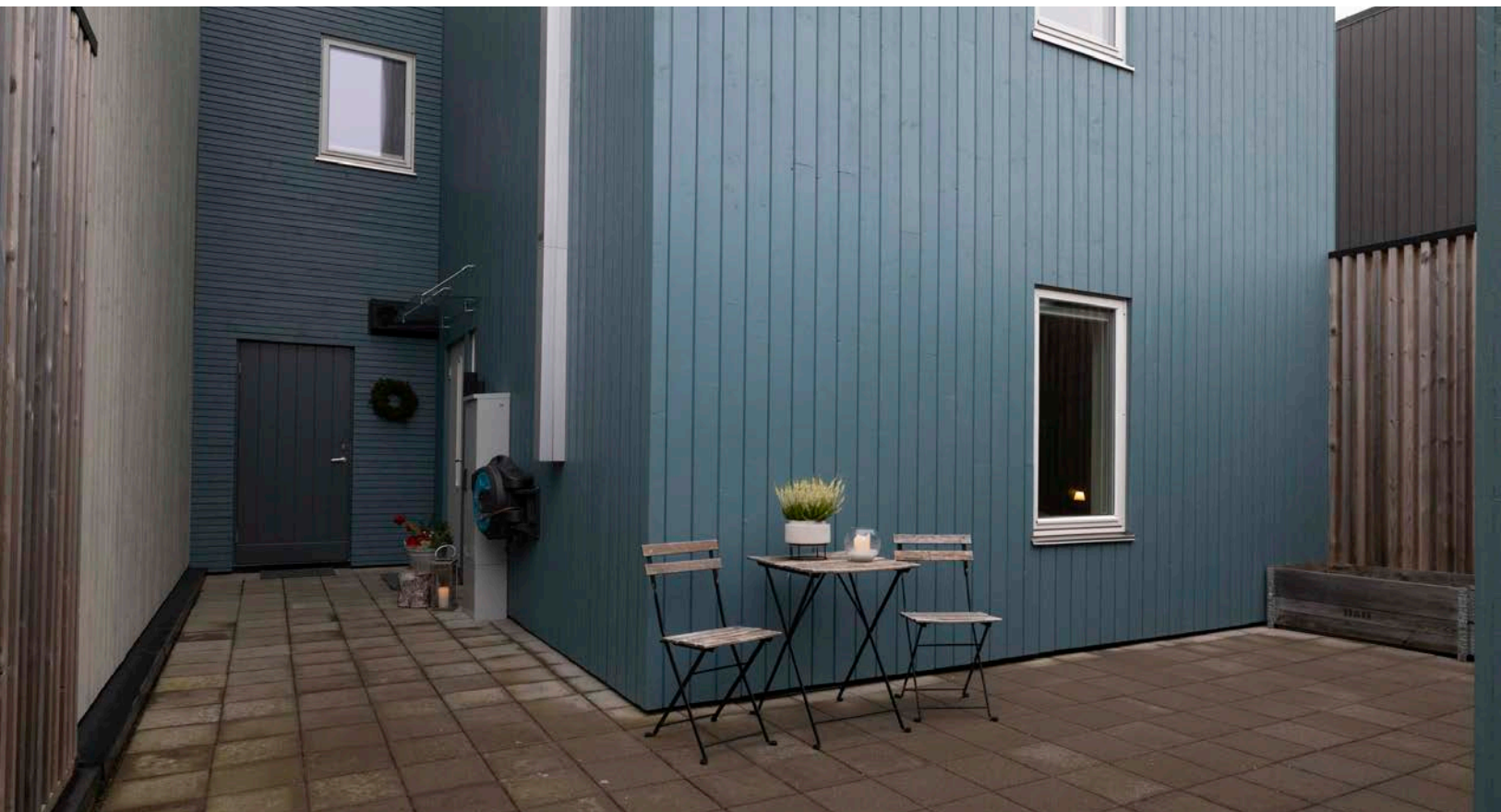
Et skikkelig fint enderekkehus fra 2020. Boligen har en innholdsrik og praktisk planløsning over tre plan med bla. 4 soverom, 2 bad og vaskerom.



Attraktiv beliggenhet på Volljordet med flere fine turområder i nærheten. Det er ca. 2,3 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Dobbel carport på ca. 29m² med asfaltert dekke. Det er montert dobbel elbil-lader, lys og strøm.



Uteplass med heller mellom carporten og boligen. Ved inngangspartiet er det adkomst til en praktisk sportsbod med videre adkomst til terrassen på andre siden, i tillegg til vaskerommet og boligen.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og praktisk entré med kodelås på ytterdøren. Entréen har store fine fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, glatte lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



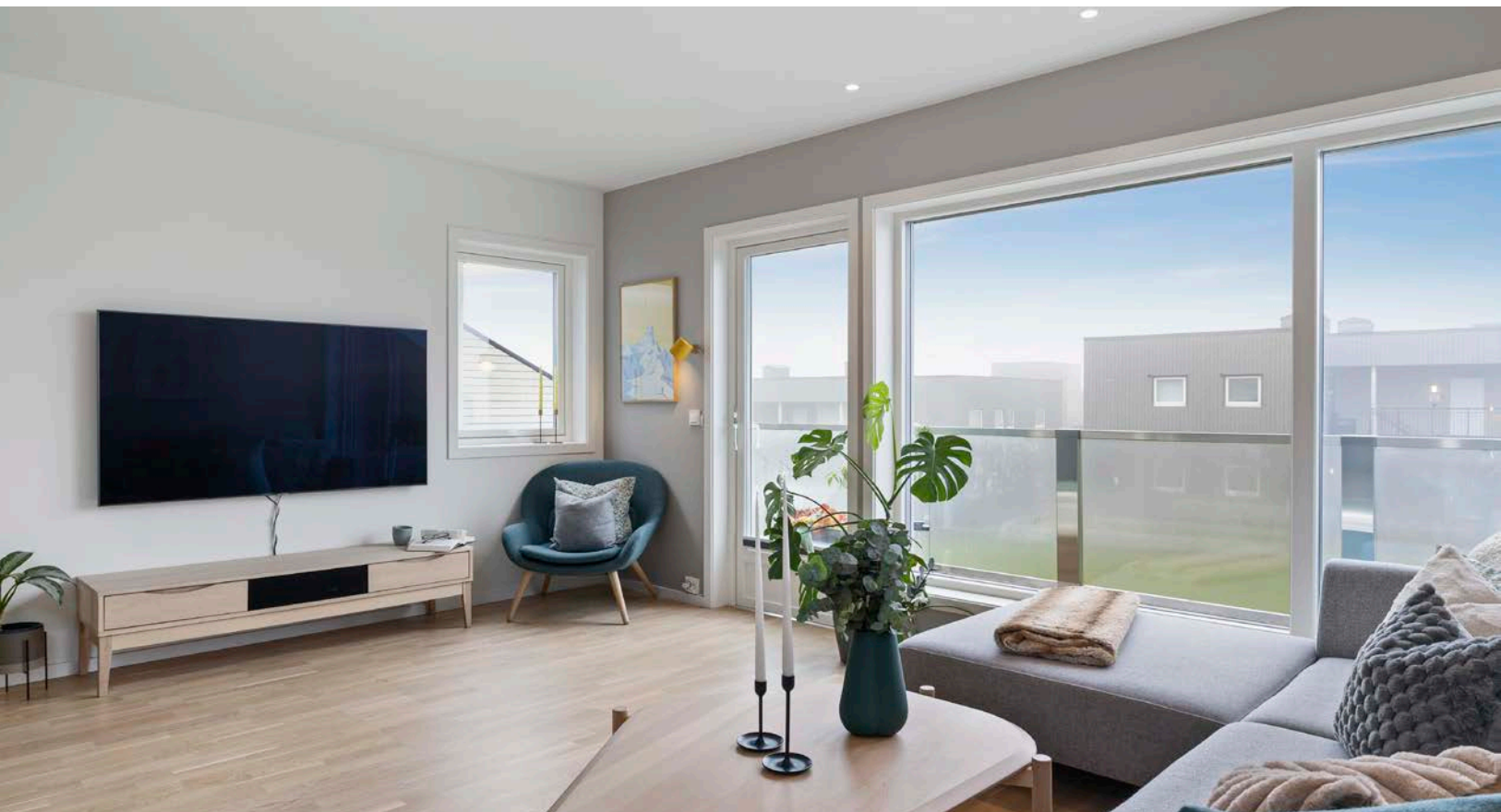
Det er rikelig med oppbevaringsplass i romslig plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.



I boligens 1. etasje er det 3 soverom, baderom og vaskerom, men først tar vi turen opp til 2. etasje!



I boligens 2. etasje har du et stort, lyst og fint oppholdsrom med utgang til solrik balkong, soverom med walk-in-closet og badrom.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og bidrar til en god og luftig romfølelse. Det er montert screens på stuevindu.



Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong på ca. 18m² med deilig kveldssol. Balkongen har terrassebord på gulf, rekkverk med glassfelt og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.



Boligen holdes god og lun med vannbåren gulvvarme i alle gulv tilknyttet fjernvarmeanlegg. Både fjernvarme, TV/bredbånd, renovasjon, forsikring m.m. er inkludert i felleskostnadene.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom. Det er god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Alle vinduene i boligen har 3-lags isolerglass. Det er fine brede vinduskarmen som er perfekte for planter og dekor.



Her kan du enkelt invitere venner og familie på hyggelige selskap!



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Stilrent og moderne HTH-kjøkkenet fra 2020. Kjøkkenet har en praktisk utforming med en øy som sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, kombi stekeovn/mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper.



Fra kjøkkenet er det egen utgang til den vestvendte balkongen utenfor stuen. Her kan du enkelt ta med deg middagen ut i ettermiddagssolen på sommerstid!



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld. Det er fint Mjøsgløtt herfra, men bare vent til vi kommer opp på takterrassen!



God og moderne standard fra 2020 med parkett på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte overflater malt i en fin gråfarge, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Boligen inneholder totalt 4 soverom hvorav dette ligger i 2. etasje og de 3 andre i 1. etasje. Et stort og innbydende hovedsoverom malt i en fin og behagelig farge.



Soverommet har skyvedør inn til et praktisk walk-in-closet med god oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning.



Stilrent baderom 1 som ligger i naturlig tilknytning til soverommet i 2. etasje. Vegghengt toalett.



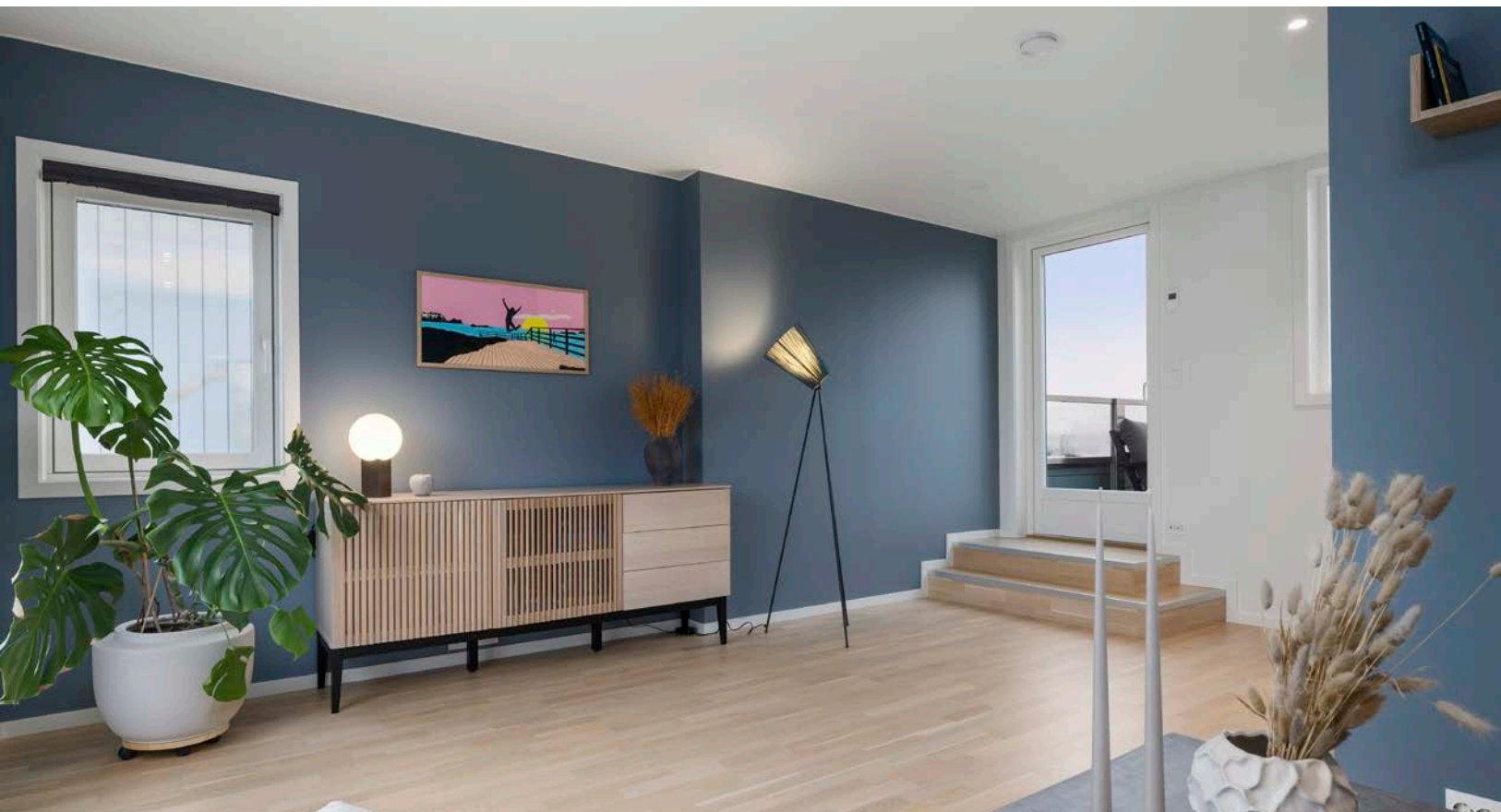
Flotte fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



Moderne baderomsinnredning fra HTH med skuffer og heldekkende servant med sort armatur, speil med integrert belysningover. Baderommet er også utstyrt med romslig dusjnisse med glassdør og både hånd- og regnfallsdusj.



I boligens 3. etasje er det enda en stor, lys og fin stue!



Stuen har god standard med parkett på gulv med deilig vannbåren gulvvarme, glatte overflater malt i en fin blåfarge, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



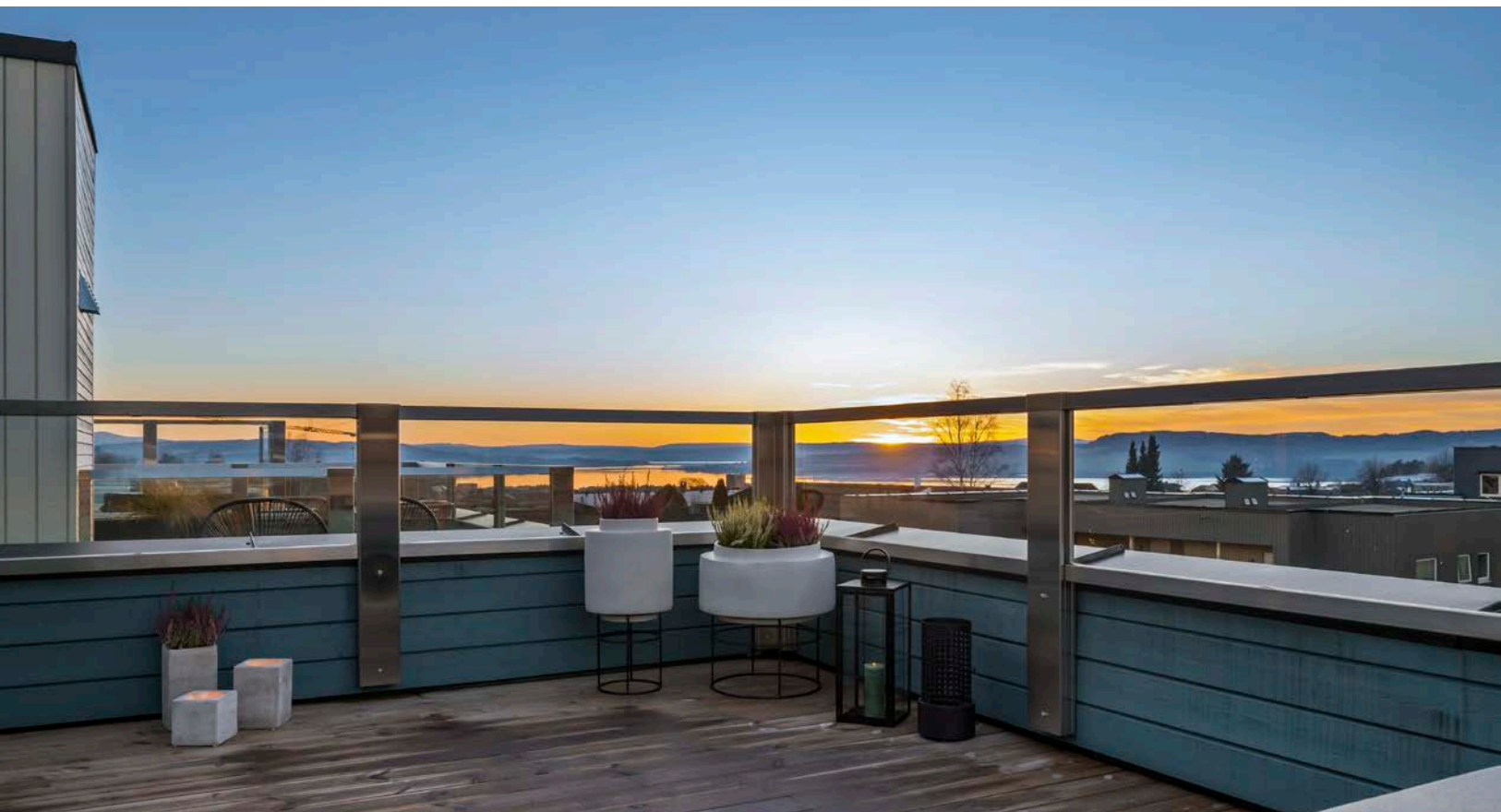
Stuen har vindusflater mot totalt tre ulike himmelretning som sørger for rikelig med naturlig lys. Det er montert praktiske plissegardiner på de store vindusflatene.



Fra stuen har du utgang til en stor, flott og solrik takterrasse på ca. 26m². Fra terrassen er det adkomst til en praktisk utvendig bod på ca. 6m².



Terrassen har terrassebord på gulv, rekkverk med glassfelt og god plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert varmelampe, utebelysning og stikkontakt.



Beliggenheten i høyden og mot vest sørger for gode solforhold helt til den går ned og flott Mjøsutside!



Dette er uten tvil den perfekte plassen for lange og late sommerdager.



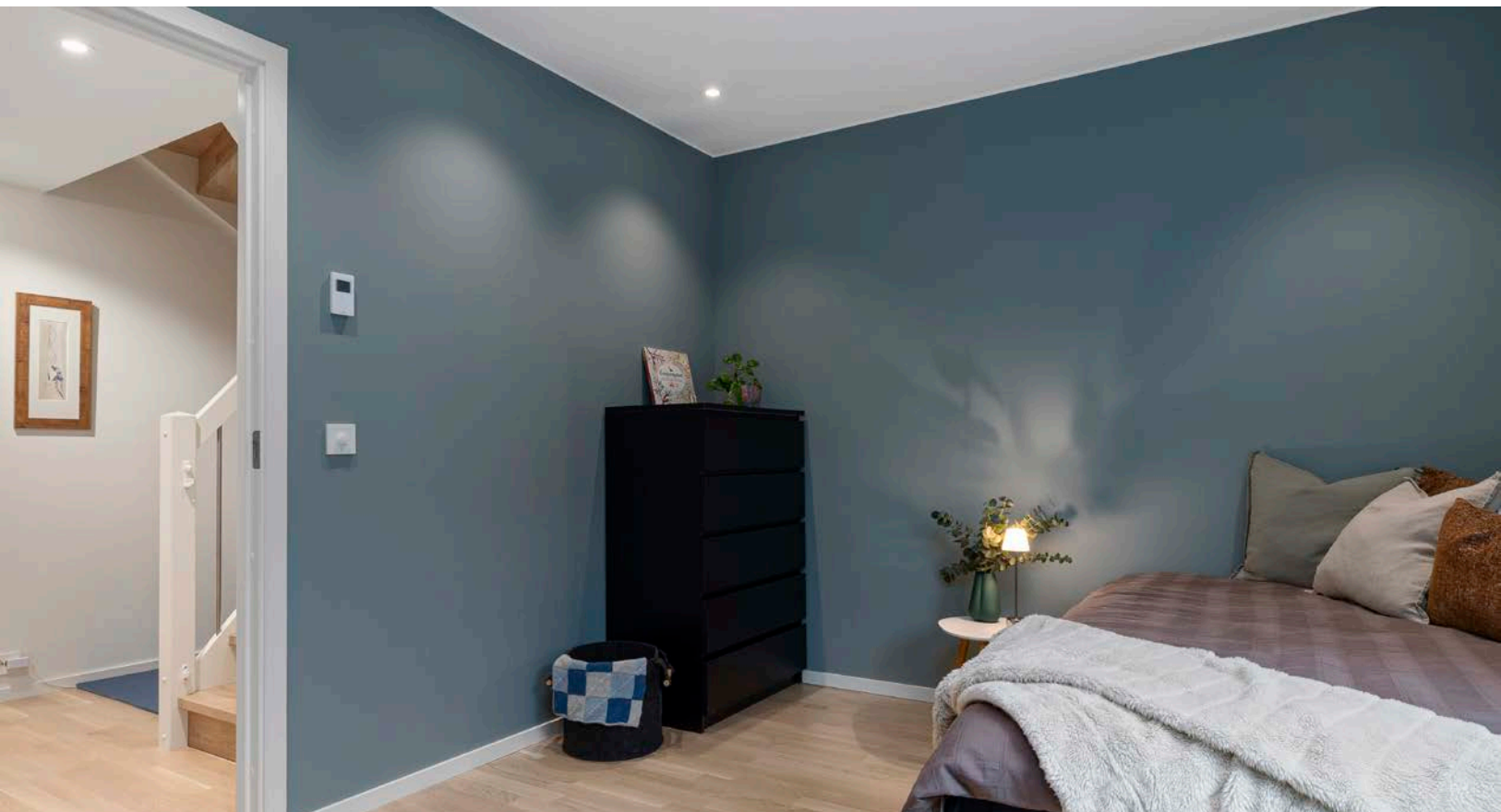
På vinterstid kan du se ned på "Mjøståka" som dekker lavereliggende bebyggelse og sentrum.



Her sitter du høyt, fritt og solrikt med flott utsikt mot Mjøsa!



Soverom 2 som ligger i 1. etasje kan også fungere som et hovedsoverom med plass til dobbeltseng. Fra soverommet er det skyvedør inn til en bod, med mulighet for walk-in-closet.



Soverommet har parkett på gulv, deilig vannbåren gulvvarme, overflater malt i en innbydende farge og downlights i himlingen. Boligen har også balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et godt inneklima.



Soverom 3 er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et barnerom. Stort vindu som vender ut mot den private terrassen og hagen. Det er montert praktisk plissegardin i vinduet og det er oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 4 er i dag innredet som et trimrom, men passer også fint som et barnerom, gjesterom eller kontor. Terrassedør med praktisk plissegardin.



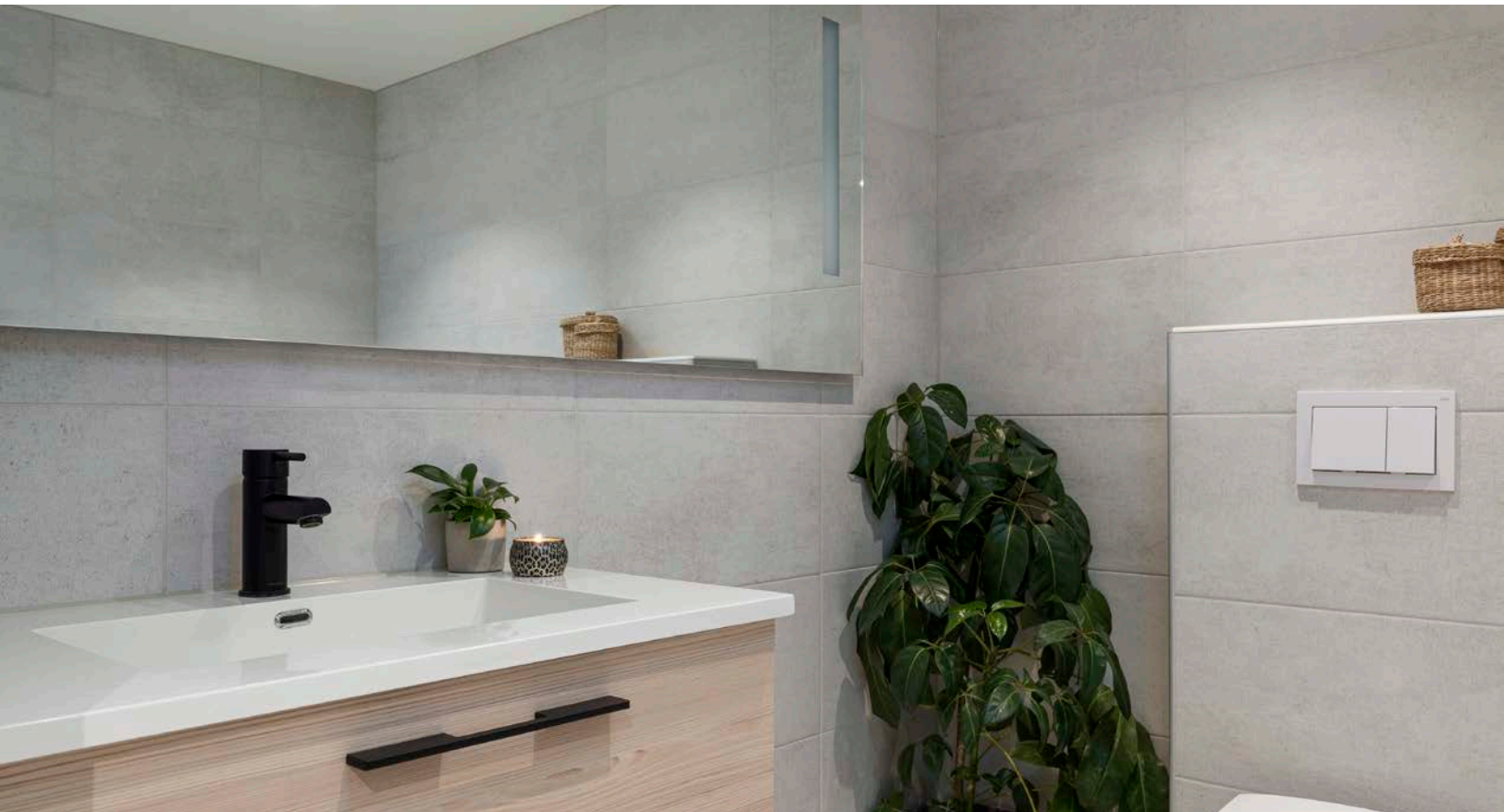
Både fra soverom 4 og via sportsboden har du adgang til en terrasse på ca. 20m² og den private hagen. Terrassen er overbygget, har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske. Montert utebelysning og stikkontakt.



Hagen er opparbeidet med plen og hekk mot naboen, samt epletrær og bærbusker. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold - her har du et hjem med flere fine og solrike uteplasser!



I tilknytning til soverommene i 1. etasje er det et lyst og moderne baderom fra 2020. Badet rommet har tidløse fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



Moderne baderomsinnredning fra HTH med skuffer og heldekkende servant med sort armatur, stort speil med integrert belysning over. Badet rommet er også utstyrt med badekar og vegghengt toalett.



Boligen har også et eget vaskerom. Fra vaskerommet har du adgang til sportsboden som har utgang i begge ender (både til gårdsplassen og terrassen/hagen). Meget praktisk.



Det er montert dobbel elbil-lader i carport, god effekt (ca. 6,6kW).



Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning, som er utrolig godt skjermet for innsyn til tross for sentral beliggenhet i sameiet.



Barnevennlig område med velstelte fellesarealer tilrettelagt for lek og moro. I området er det Kiwi, legesenter, fotballbane, samt gode muligheter for å gå på ski og ake.



Til sentrum er det ca. 2,3 km. Fra sentrum er det kort veg til Mjøsas bredder. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner m.m.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

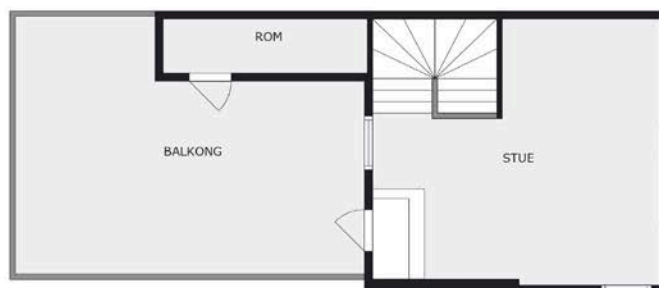
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

3. etasje




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus med carport

 Skisporet 211, 2319 HAMAR

 HAMAR kommune

 # gnr. 1, bnr. 7594, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 01.11.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1738

Referansenummer: IM8856

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

Rekkehus med carport - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Takflatene er tekket med folie.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Gesimsbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Innvendig taknedløp.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående og liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Eier opplyser:
Sameiet har reklamert på generell utførelse av panel for hele Humlehagan, og senere klaget inn dette til boligvistnemda, noe de har fått medhold i.

Flattakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.

1.etasje:
Ytterdør med glassfelt fra 2020. Montert kodelås.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.
3.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.

Adkomst til terrasse fra soverom i 1.etasje.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 20 m²
Adkomst til stor balkong fra stue/kjøkken i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og legger.
Utført med rekkverk av glassfelt.
Lys og strøm.
Areal på ca. 18 m²
Adkomst til terrasse fra stue i 3.etasje.
Utført med terrassebord og rekkverk med glassfelt.
Areal på ca. 26 m² ved stue.
Montert strålelampe.
Lys og strøm.

Carport:

[Gå til side](#)

Asfaltet dekke.
Del med stående panel.
Yttervegg kledd med stående panel.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Himling med panel.
Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyle og ståldrager.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med folie.
Taket er besiktiget ifra vindu på soverom.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Montert el.billader.
Lys og strøm.
Gesimsbeslag.

INNVENDIG

Gulvflater med parkett og fliser.
Overflater med malte gipsplater.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i flere himlinger.
Eier opplyser:
Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Feillagt gulv, utbedret og lagt ny parkett i 2. og 3. etg i okt. 2022.

Epoxybelagt betonggulv i ytterbod i 1.etasje.
Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.
Tretrapp til 3.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.

Heltre innerdører.

Utvendig bod ved inngang til 1.etasje.
Støpt gulv.
Lagretgods gjorde at større deler av bod ikke var disponibel under befaring.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med malte plater.
To ytterdører.
Lys og strøm.

Bod med adkomst fra terrasse i 3.etasje.
Gulvflater med sponplater.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med sponplater.
Ytterdør.
Lys og strøm.

VÅTROM

Bad fra byggeåret i 1.etasje
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran i sluk.
Bad med servant, skuffer, badekar, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i gulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig membran i sluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad fra byggeåret i 2. etasje.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 48 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Bad med servant, skuffer, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og veggmontert toalett.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

HTH innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert stekeovn, kjøll, frys, oppvaskmaskin og kombinert micro/stekeovn.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran plassert i teknisk skap.
Fordelestokk montert i teknisk skap.
Vannledninger av rør i rør.
Montert lekkasjestopper i teknisk skap.
Eier opplyser: Tettemuffer blir påsatt i enden av varerør før salg.
Avløpsledninger antatt av PVC (plastrør).

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmevexler for varmt tappevann i teknisk skap.

Montert skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Montert screens på stuevindu.

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i teknisk skap.
Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i vegg i stue.
Eier opplyser: Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Regulasjonsutfordringer med gulvvarme, utbedret av YC-rør.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i 1. etasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring, 32 A.

Montert røykvarsler.
Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert brannstige.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

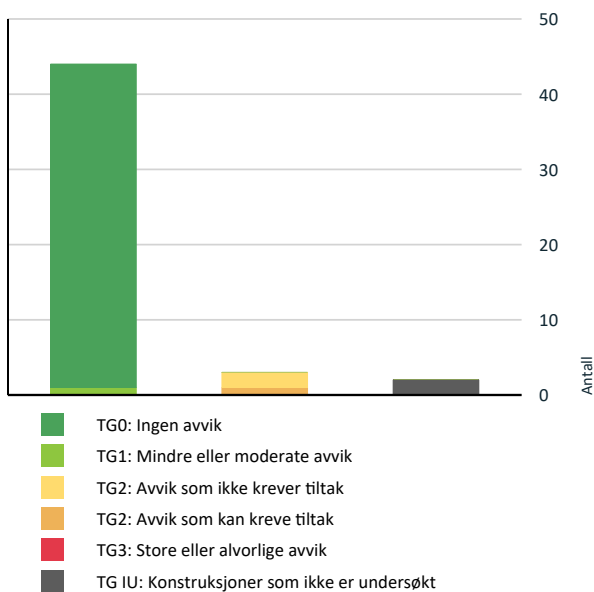
[Gå til side](#)

Rekkehus med carport

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

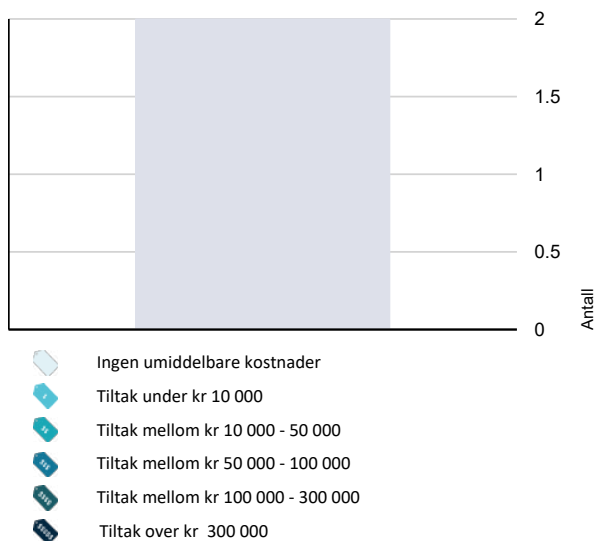
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus med carport

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

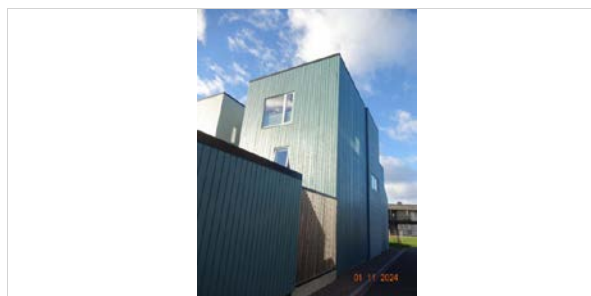
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS MED CARPORT



Byggeår
2020

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med folie.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Nedløp og beslag

Gesimsbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Innvendig taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående og liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Eier opplyser:

Sameiet har reklamert på generell utførelse av panel for hele Humlehagan, og senere klaget inn dette til boligvistnemda, noe de har fått medhold i.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig festet panelbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser:

Sameiet har reklamert på generell utførelse av panel for hele Humlehagan, og senere klaget inn dette til boligvistnemda, noe de har fått medhold i.



TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flattakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.

TG 0 Dører

Tilstandsrapport

1.etasje:

Ytterdør med glassfelt fra 2020. Montert kodelås.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.

2.etasje:

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.

3.etasje:

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.

1 TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til stor balkong fra stue/kjøkken i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og levegger.
Utført med rekkverk av glassfelt.
Lys og strøm.
Areal på ca. 18 m²

1 TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra soverom i 1.etasje.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 20 m²

1 TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til terrasse fra stue i 3.etasje.
Utført med terrassebord og rekkverk med glassfelt.
Areal på ca. 26 m² ved stue.
Montert strålelampe.
Lys og strøm.

1 TG 0 Andre utvendige forhold

Carport:
Asfaltert dekke.
Del med stående panel.
Yttervegg kledd med stående panel.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Himling med panel.
Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyle og ståldrager.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er teknet med folie.
Taket er besikket ifra vindu på soverom.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Montert el.billader.
Lys og strøm.
Gesimsbeslag.

1 TG 0 Overflater

Gulvflater med parkett og fliser.
Overflater med malte gipsplater.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i flere himlinger.
Eier opplyser:
Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Feillagt gulv, utbedret og lagt ny parkett i 2. og 3. etg i okt. 2022.

1 TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Epoxybelagt betonggulv i ytterbod i 1.etasje.
Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

1 TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

1 TG 0 Innvendige trapper

Tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.
Tretrapp til 3.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.

1 TG 0 Innvendige dører

Heltre innerdører.

1 TG 0 Andre innvendige forhold

Utvendig bod ved inngang til 1.etasje.
Støpt gulv.
Lagret gods gjorde at større deler av bod ikke var disponibel under befaring.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med malte plater.
To ytterdører.
Lys og strøm.

1 TG 2 Andre innvendige forhold - 2

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Bod med adkomst fra terrasse i 3. etasje.
Gulvflater med sponplater.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med sponplater.
Ytterdør.
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i 2. etasje.
Fremlagt ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 48 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og veggmontert toalett.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i 1. etasje.
Fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran. Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran i sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, badekar, veggmontert toalett, ettgrens blandebatteri og baderomsinnredning.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i gulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 0 Overflater og innredning

HTH innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandeblender og kompositt kum.
Integrert stekeovn, kjøøl, fryser, oppvaskmaskin og mirco.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Stoppekran plassert i teknisk skap.
Fordelestokk montert i teknisk skap.
Vannledninger av rør i rør.
Montert lekkasjestopper i teknisk skap.
Eier opplyser: Tettemuffer blir påsatt i enden av varerør før salg.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC (plastrør).

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

TG 0 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmeveksler for varmt tappevann i teknisk skap.



Andre installasjoner

Montert skyvedørgarderobe i entré/gang.
Montert screens på stuevindu.

Vannbåren varme

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i teknisk skap.
Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i vegg i stue.
Eier opplyser: Reklamasjonsutbedringer utført tidligere:
Regulasjonsutfordringer med gulvvarme, utbedret av YC-rør.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap med automatsikringer, montert på vegg i bod i 1.etasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring, 32 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Antatt byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Fremlagt samsvarserklæring ifra byggeåret.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei



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.

Montert røykvarsler.
Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert brannstige.

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

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Rekkehus med carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	20
2.etasje	68			68	18
3.etasje	26			26	26
Utvendig bod i 3.etasje		6		6	
SUM	163	6			64
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Soverom , Garderobe , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bod		
2.etasje	Gang , Soverom , Walk-in closet , Bad , Stue/kjøkken/spisestue		
3.etasje	Stue		
Utvendig bod i 3.etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 29 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus med carport	145	24

Kommentar

Rekkehus med carport

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 29 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kristin Høgetveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7594		19	138.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skisporet 211

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Kristin Høgetveit
1/2 Hjemmelshaver: Jens Kristian Tosterud

Eierandel

155 / 2781

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Volljordet i Hamar kommune.
Veletablert boligfelt med rekkehus og leiligheter.
Solrik beliggenhet med fin utsikt, bolig med utearealer og terrasser orientert mot vest.
Hamar sentrum ca. 3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Uteplass belagt med belegningsstein i mellom bolig og carport.
Asfaltert parkering i carport.

Siste hjemmelovergang

År

2020

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

7250654

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 befaringstidspunktet. 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 dampspæren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- 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 gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/IM8850>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240208	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jens Kristian Tosterud	Kristin Høgetveit
Gateadresse	
Skisporet 211	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
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	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7250654

Document reference: 1213240208

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JKT, KH

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Feillagt gulv, utbedret og lagt ny parkett i 2. og 3. etg i okt. 2022.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Dobbel elbillader i carport, god effekt (ca. 6,6kW)

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Skjøting og utførelse panel. Utførelse terrassebord.

Arbeid utført av

Block Watne

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Sameiet har reklamert på generell utførelse av panel for hele Humlehagan, og senere klaget inn dette til boligvistnemda, noe de har fått medhold i.

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

Ja, i en av leilighetene i en annen boligblokk som ikke er tilknyttet rekkehuset vårt.
--

Tilleggs kommentar

Reklamasjonsutbedringer utført tidligere: Regulasjonsutfordringer med gulvvarme, utbedret av YC-rør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240208

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Kristian Tosterud	faad499737c299c82fea8f9 8f6abac56e45d4b45	31.10.2024 10:43:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Høgetveit	1850d0bb142ca6990deb00 2c647130e032cff330	31.10.2024 10:44:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240208

- 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

Skisporet 211 - Nabolaget Ajer/Vollhagan - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ajerhagan øvre Linje 637, 642	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Hamar Montessori skole (1-10 kl.) 89 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	20 min 1.5 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 307 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 87 elever, 6 klasser	5 min 2.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	15 min 1.2 km
Wang Toppidrett Hamar	5 min

«Familievennlig strøk med hyggelige naboer. Sosialt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

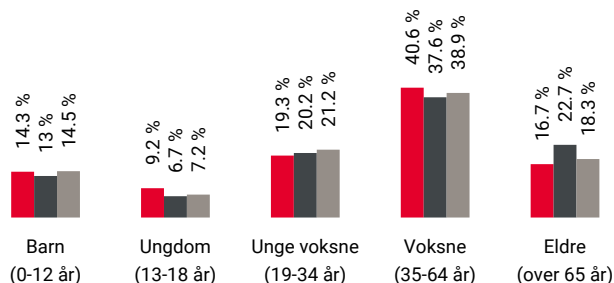
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hamar gårdsbarnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 0.9 km
Hol barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1 km


Dagligvare


Kiwi Volljordet PostNord	7 min 0.5 km
Coop Prix Ajer Søndagsåpent	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering



Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

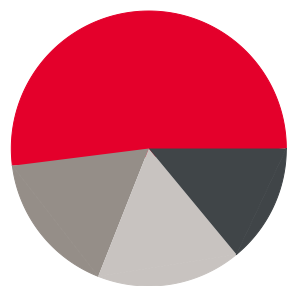
 Ajerhagan ballplass 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Sirius ball-løkke 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Ankerskogen treningscenter/svømm... 22 min 

 Espern express 5 min 

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 17% blokk
■ 17% annet



«Hyggelig miljø og gode naboer i stille omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

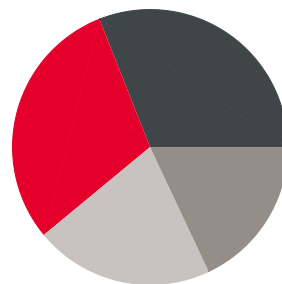


Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 20 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

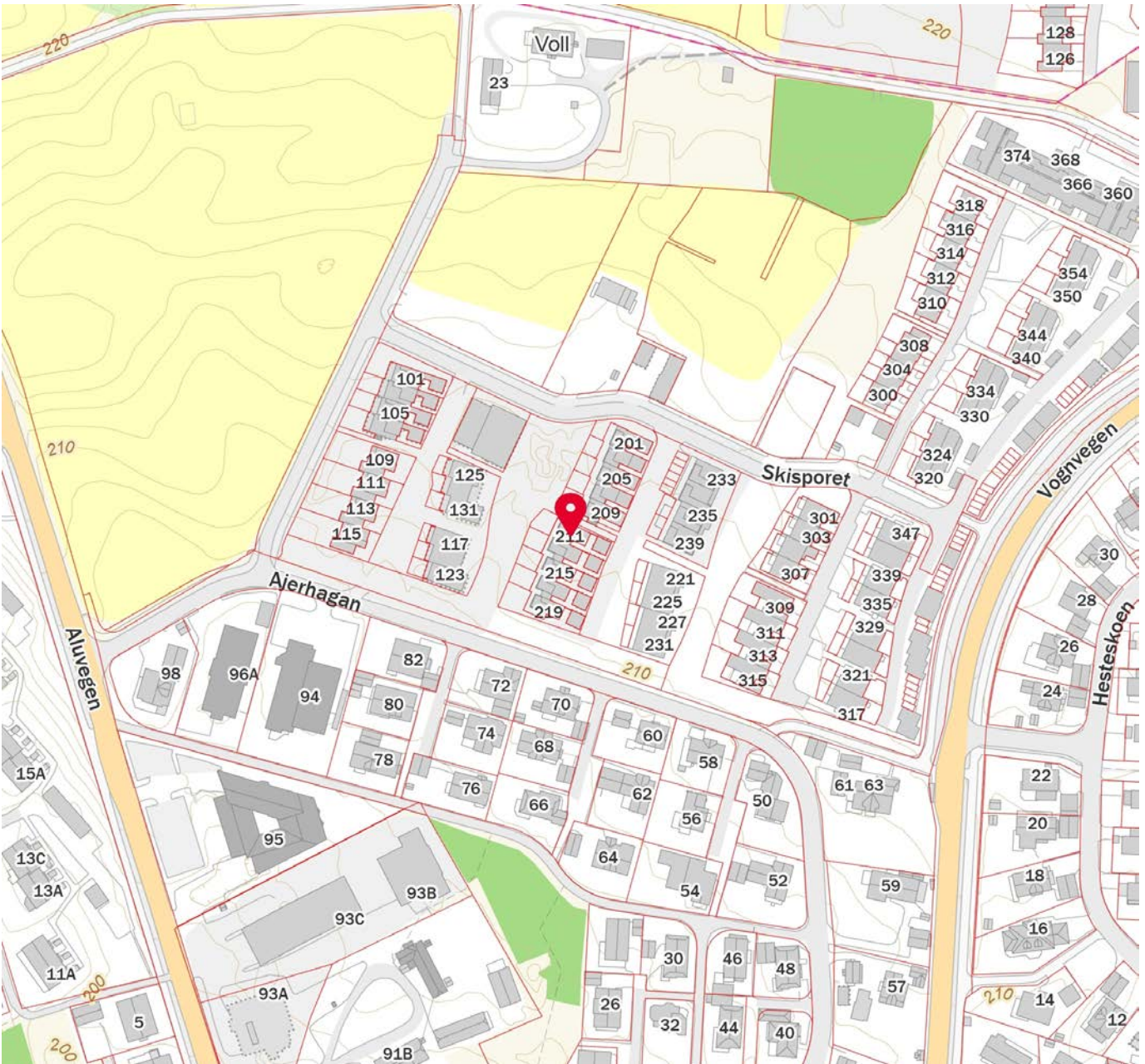
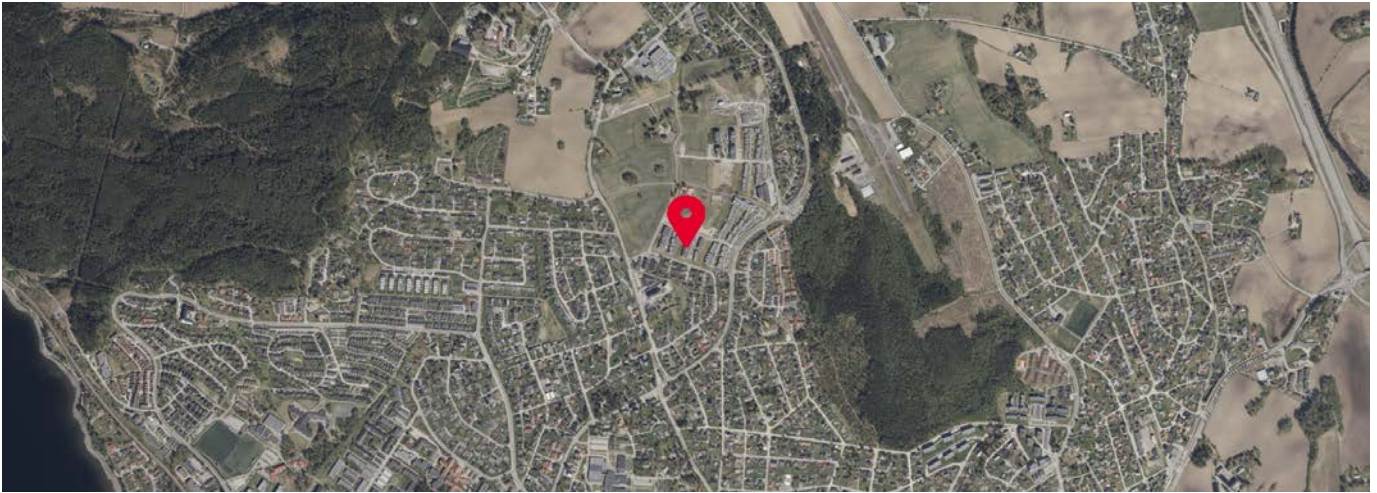
■ Ajer/Vollhagan

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skisporet 211
2319 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre