



aktiv.

Karsetgutua 94, 2323 INGEBERG

Pen og vedlikeholdt enebolig med godkjent hybelleilighet og garasje. Solrik og landlig beliggenhet, kun 6 km fra Hamar!



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 600 000,-
Omkostn.:	Kr 116 350,-
Total ink omk.:	Kr 4 716 350,-
Selger:	Steven Baak Margrethe Baak
Salgsobjekt:	Enebolig m/hybelleilighet
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1976
BRA-i/BRA Total	159/200 kvm
Tomtstr.:	794.9 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 63, bnr. 33
Oppdragsnr.:	1213250180

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ingeberg og Karsetgutua 94!

En pen og vedlikeholdt enebolig med godkjent hybelleilighet som gir gode muligheter for skattefrie leieinntekter. Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. 3/4 soverom og 2 bad i hoveddelen. Store deler av hovedetasjen ble pusset opp i 2020. I 2022 ble det etablert et stort og flott bad i underetasjen. Fra stuen er det utgang til en stor overbygget terrasse mot vest med fin utsikt mot vakker kulturlandskap. Boligen har også har inntilbygget garasje med bod innredet som trimrom.

Eiendommen ligger fint til naturvennlige omgivelser med fantastiske turområder rett utenfor døren. Her bor du landlig, samtidig som det er kort avstand til både matbutikker, barnehager og skoler, samt kun ca. 6 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Tilstandsrapport	61
Egenerklæringsskjema	95
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 200 m²

TBA: 39 m²

Arealbeskrivelse

Underetasje

BRA-i: 43 m²

Beskrivelse: Entré, hall, baderom og 2 boder.

BRA-i: 32 m²

Beskrivelse hybel: Entré, stue/soverom, kjøkken, gang, baderom og bod.

BRA-e: 33 m²

Beskrivelse: Garasje og bod.

1. etasje

BRA-i: 84 m²

Beskrivelse: Stue, kjøkken, baderom og 3 soverom.

BRA-e: 8 m²

Beskrivelse: Bod med utvendig adkomst.

TBA: 39 m²

Beskrivelse: Terrasse og balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 794,9m². Tomten er lettstelt og pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass. Solrik og romslig hage opparbeidet med plen og diverse beplantninger.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til naturvennlige omgivelser. Her er det kort vei til friluftsliv, merkede turstier og skiløyper om vinteren. Liker du å sykle så er det et utall av muligheter på underlag av alle slag. Vangsåsen er full av naturopplevelser og naturperler for familier med små barn og for deg som liker fysisk aktivitet. Fra eiendommen er det kort vei til Gåsbu som er porten til Hedmarksvidda hvor det på vinteren er et eldorado for skiløpere, både aktive og turgåere, og nydelig turterreng sommer og høst.

Her bor du landlig, samtidig som det er kort avstand til både matbutikker, barnehager og skoler, samt kun ca. 6 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter. Her finner du både hyggelige restauranter og kaféer og koselige nisjebutikker. Like utenfor sentrumskjernen ligger kjøpesenteret CC Hamar med et rikt utvalg av butikker. I sentrum ligger Hamar Kulturhus med både kino, bibliotek og en rekke forestillinger og konserter året igjennom. Det er kort vei ned til Mjøskanten hvor det er badestrand, fine turstier og uteservering i sommerhalvåret.

Fra eiendommen er det ca. 1,3 km til 2,7 km til Ingeberg barnehage, ca. 1,9 km til Flekkenga Natur- og gårdsbarnehage og ca. 4 km til Vangli barnehage. For de litt større barna er det ca. 1,4 km til Ingeberg barneskole og ca. 4,4 km til Ener barneskole. Børstad ungdomsskole ligger ca. 5,8 km fra eiendommen og til Hamar katedralskole er det ca. 7,3 km.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Ingeberg med PostNord som ligger kun ca. 1,6 km fra eiendommen, eller på Rema 1000 Ridabu med post-i-butikk som ligger ca. 4 minutter unna med bil. Nærmeste bussholdeplass er på Ingebergfeltet som ligger ca. 11 minutters gange fra eiendommen og som har 3 ulike busslinjer. I Hamar sentrum er det togstasjon med hyppige togavganger til bla. Oslo, Gardermoen og Trondheim.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1976. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.07.2025, utført av Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/ grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
- * Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
- * Rom under terreng: Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater i garasje, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Til informasjon: Det er ikke foretatt hulltaking da ingen vegger mot terreng er utlektet.
- * Balkong, terrasse, platting: Balkong: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

- * Balkong, terrasse, platting: Terrasse: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Forholdet skyldes med høy sannsynlighet setninger i grunnen. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- * Vinduer og dører: Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i hybel og ett soverom i 1.etasje. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader/punkteringer i tiden som kommer er påregnelig.
- * Yttervegger: Det registreres skjevhet i overgang mellom terrasse og boligen. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- * Renner og nedløp: Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Det registreres motfall på enkelte takrenner, noe som medfører økt fare for skader og lekkasjer.
- * Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger på overbygget terrasse. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.
- * Takteking: Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det registreres buler i pappteiking. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 17 mm. Det registreres i tillegg knirk i gulv.
- * Kjøkken: Hybel: Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel og tapetserte flater. Vurdering: Overflater har nådd en alder og slitasjegrad hvor det vil være naturlig å gjennomføre tiltak. Deler av Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og det registreres fuktskjolder rundt varmtvannsbereder.
- * Trapp: Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.
- * Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- * Vannledninger: Det vurderes at det ikke er kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- * Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse i hybel er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

* Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

* Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av overflater: Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Det er ikke benyttet fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater. Forholdet medfører økt fare for fuktoppsug i baderomsplater. Med bakgrunn i ukjent alder på badet kan membraner ha passert anbefalt brukstid.

* Våtrom: Hybel Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk utenfor dusjsonen.

* Våtrom: Hybel: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Selger har oppgradert badet på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

* Øvrig: Andre rom: Overflater i hybel er slitt/aldringspreget og har enkelte skader. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

* Øvrig: Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

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

* Utstyr på tak: Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

* Varmtvannsbereder: Hybel: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Det registreres rust og skader på kjøkkeninnredningen som indikerer lekkasje fra berederen.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I hybel var badet fra byggeåret og i dårlig forfatning. Tapet rett mot lettklinker yttervegg malt med vannbestandig maling, det var ikke dusjkabinett. Pga. dette var det noe mugg mot yttervegg i dusjsonen. Dette badet ble utbedret i juni 2024 med støpte elektriske varmekabler og luftespalte mot yttervegg samt. dusjkabinett og forbedret mekanisk avtrekksvifte.

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

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

Beskrivelse: I 2020 ble bad/vaskerom i sokkeletasje i hoveddel fullstendig laget av faglærte hvor det tidligere kun var susterne og enkelt vaskerom med pusset lettklinker mot yttervegg. Bad i hybel ble laget/pusset opp fullstendig av ufaglært/egeninnsats i juni 2024.

Arbeid utført av: Rørlegger Bekkevold AS, Baardsen Mur og Flis AS, Miøsen Elektro AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I bad/vaskerom i hoveddel sokkeletasje var det ikke membran, denne ble laget av Baardsen Mur og Flis AS høsten 2020. I bad i hybel var det ikke membran, men ble laget av ufaglært/egeninnsats juni 2024. Se bilder fra boligmappa for dokumentasjon.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært noe mugg i hybel i kjøkkenområdet. Ikke undersøkt om dette skyldes fuktinnsig eller dårlig lufting mot kald yttervegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: En sprekk i puss/lettklinker i garasje som tilsynelatende har vært der så lenge vi har bodd der, uten at vi kan se at denne har forverret seg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen få maur i sokkeletasje som forsvinner med en gang maurfeller

settes ut.

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

Svar: Stikkontakter, spotter lys i tak, varmemefolie stue/kjøkken, bad/vaskerom nede er utført av Miøsen Elektro AS. Bod nede har fått 2 stikkontakter av ufaglært. Arbeid utført av: Miøsen Elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kommune foretok kontroll av el-anlegg i tidsrommet vi har bodd der, usikker på dato.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Zaptec elbillader montert av Miøsen Elektro AS i 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert vinduer i hybel, hovedsoverom oppe, barnesoverom oppe. Montert ytterdør til hybel. Vinduer montert av faglært i stue.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent hybel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent hybel med egen bruksenhetsnummer U0101.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad/vaskerom i sokkeletasje i hoveddel hvor det tidligere kun var vaskerom og sistene. Bod i sokkeletasje i hoveddel innredet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Stikkledning avløp er privat men en del av et sameie. Det er betalt inn en sum av tidligere eiere, som sameiet Karsetgutua SA og styret forvalter. Det er en større sum på konto til sameiet som skal dekke eventuelle skader eller vedlikehold.

Innhold

Eiendommen "Bakketun" er bebygd med en enebolig med godkjent hybelleilighet og inntilbygget garasje.

Hoveddelen inneholder:

Underetasje: Entré, gang/trapperom, badrom, rom innredet som soverom (ikke godkjent) og bod.

1. etasje: Gang/trapperom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, badrom og 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong.

Hybelleiligheten har et bruksareal på 32m² inneholder:

Underetasje: Entré, stue, kjøkken, gang, badrom og bod.

Boligen har inntilbygget garasje og bod på 33m².

I tillegg er det adkomst til en utvendig bod på 8m² ved terrassen i 1. etasje.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2024: Bad i hybel ble pusset opp på egeninnsats.

2022: Etablert bad i underetasje.

2020: Store deler av 1. etasje er overflateoppusset (stue, overflater på kjøkken og to soverom).

2020: Enkelte yttervegger er etterisolert, samt flere vinduer ble skiftet. Etterisolert kaldtloftet.

2019: Kledd ett rom i kjeller.

Parkering

I garasje eller biloppstillingsplasser på gårds plass. Plass til minst 4 biler foran huset. Zaptec elbil-lader montert i 2025.

Radonmåling

Selger har foretatt målinger som var utenfor statens anbefalte grenseverdi. Det er montert radonavtrekk og verdiene er etter dette innenfor statens anbefalte verdier. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe (ny og installert i juli 2025), ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i trappegang. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på ca. 15 000 kWh i 2024.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 26 086,06,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 622,-
- * Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 3 931,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 764,-

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 879 094,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 516 377,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 33 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Best om garasje/parkekring, tinglyst den 23.04.1982, dagboknummer 2952. Rettighet hefter i: Gnr. 63, bnr. 30 i Hamar kommune. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig i 1976. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Leilighet i underetasje må lydisoleres iht. byggeforskriftenes kap. 53. Terreng langs hovedvindusvegg i hybelleilighet skal ikke ligge høyere enn gulv i hybelleilighet.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg garasje i 1983. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Brannherdige plater, min. klasse A-10, må monteres på trevegg mot bolighus. Platene skal monteres helt opp under takro.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er soverommet i underetasjen tilknyttet hoveddelen definert som hobby (boligens tilleggsdel) og baderommet er definert som gang, matbod og sirene (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på boden i underetasjen tilknyttet hoveddelen som i byggetegninger er definert som vaskerom. Utvendig bod i tilknytning til terrassen i 1. etasje fremkommer ikke av tegningene og antas at ikke er byggesøkt/godkjent.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av

lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Stikkledning avløp er privat men en del av et sameie. Det er betalt inn en sum av tidligere eiere, som sameiet Karsetgutua SA og styret forvalter. Det er en større sum på konto til sameiet som skal dekke eventuelle skader eller vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for bevaring kulturmiljø (H570_).

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en enebolig med hybelleilighet og 2 bruksenheter.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

116 350 (Omkostninger totalt)
132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 732 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 735 050 (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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,4% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), markedspakke (kr 25.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647
Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

14.08.2025



Velkommen til Ingeberg og Karsetgutua 94!
Eiendommen "Bakketun" er bebygd med en enebolig med godkjent hybelleilighet og inntilbygget garasje.



En pen og vedlikeholdt enebolig med godkjent hybelleilighet som gir gode muligheter for skattefrie leieinntekter. Boligen har også har inntilbygget garasje med bod innredet som trimrom.



Fra stuen er det utgang til en stor, overbygget terrasse vendt mot vest, med flott utsikt over det vakre kulturlandskapet i området - perfekt for hyggelige sommerkvelder.



Tomten er lettstelt og pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass. Solrik og romslig hage opparbeidet med plen og diverse beplantninger.



Flotte inngangsdører med glassfelt leder inn til hybelleiligheten til venstre og hoveddelen til høyre.



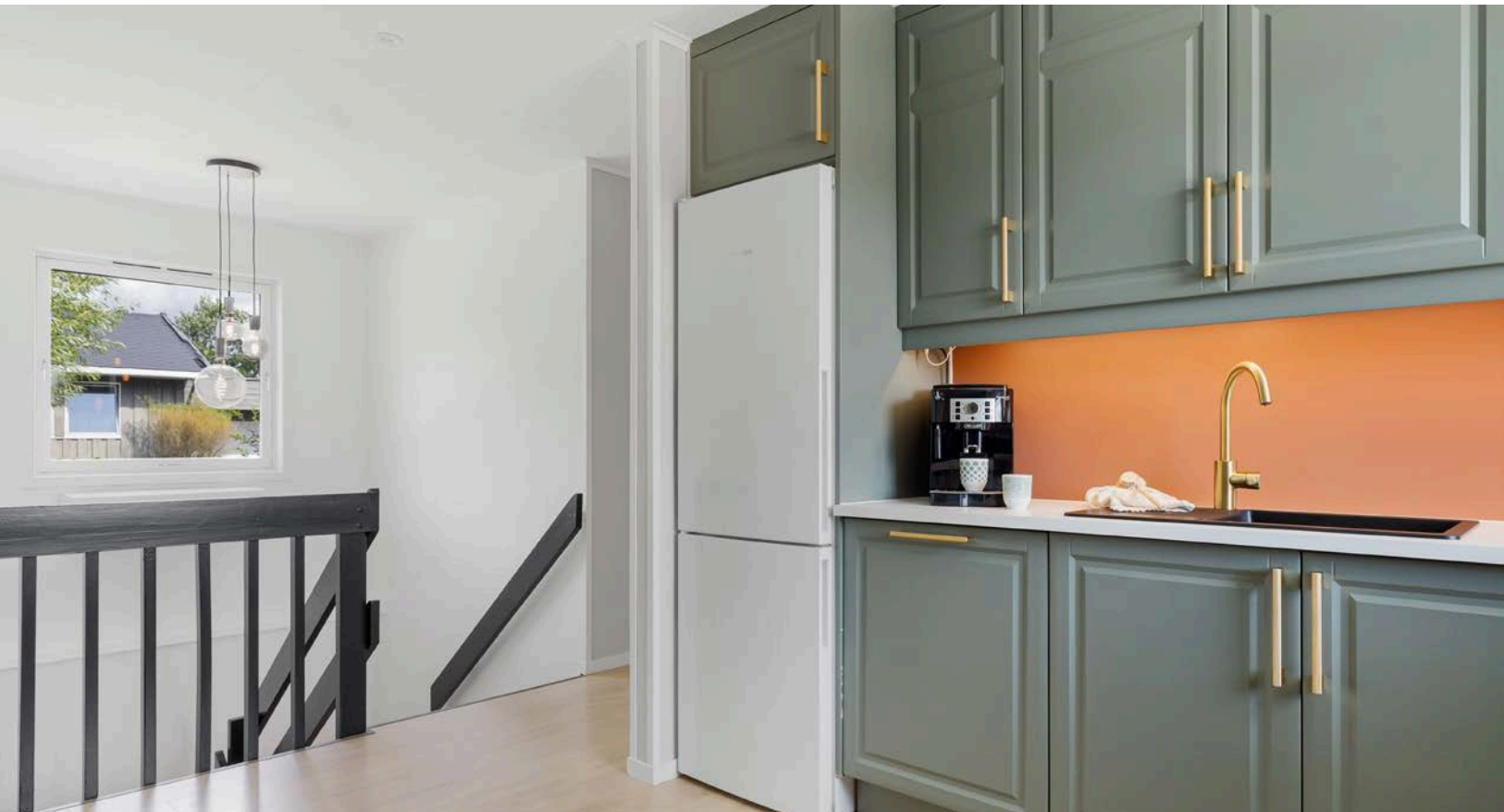
Du ønskes velkommen inn i en lys og fin entré med plass til sko i medfølgende skoskap. Entréen har pen enstavs laminat på gulv og overflater malt i en innbydende blåfarge.



Videre kommer du inn til gang/trapperom med god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen. Herfra har du også adgang til en praktisk innvendig bod.



Under trappen er det ytterligere plass til sko og oppheng av yttertøy. Det er montert luft-til-luft varmepumpe i trappegang.



Boligens hovedetasje inneholder et flott kjøkken, en romslig stue med utgang til terrasse, badrom og 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong.



Herlig spisekjøkken med plass til et hyggelig frokostbord! Elektrisk gulvvarme.



Meget flott kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter med lekre håndtak og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Over kjøkkenbenken er det et stort vindu med nydelig utsikt over det vakre kulturlandskapet i området.



Et gjennomført kjøkken med lekre detaljer i messing.



Praktisk med takhøye overskap med belysning under.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn og oppvaskmaskin.



Det er plass til et koselig spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



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



Stilren og moderne peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har flere store vindusflater mot syd som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den naturskjønne utsikten. I tillegg er det herlig elektrisk gulvvarme.



I stuen har du god plass til en stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



I stuen er det også god plass til et stort spisebord.



Her kan du enkelt dekke opp til langbord og invitere til hyggelige selskap!



Fra stuen har du utgang til en stor overbygget terrasse mot vest. Det er også åpent mot syd som gir gode solforhold.



Terrassen har terrassebord på gulv, utebelysning og utvendig stikkontakt.



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass på sommerstid og hyggelige sommerkvelder.



Den gode størrelsen på terrassen (32m²) gjør at du enkelt kan innrede med ulike sittegrupper.





Fra terrassen er det en bred trapp ned til hagen.



I tillegg er det adgang til en praktisk utvendig bod på 8m² ved terrassen.



Solrik og romslig hage - perfekt for lange og late sommerdager! Her kan du enkelt finne roen i landlige naturskjønne omgivelser.



Stuen har god oppgradert standard fra 2022 med lys enstavs laminat på gulv, overflater malt i en delikat lys farge og downlights i himlingen.



Boligen er godt etterisolert (spesielt den øverste etasjen), og det er lett å varme huset selv på kalde vinterdager.



Hoveddelen inneholder totalt 4 soverom (3 godkjente).



Stort, lyst og innbydende hovedsoverom med utgang til solrik balkong.



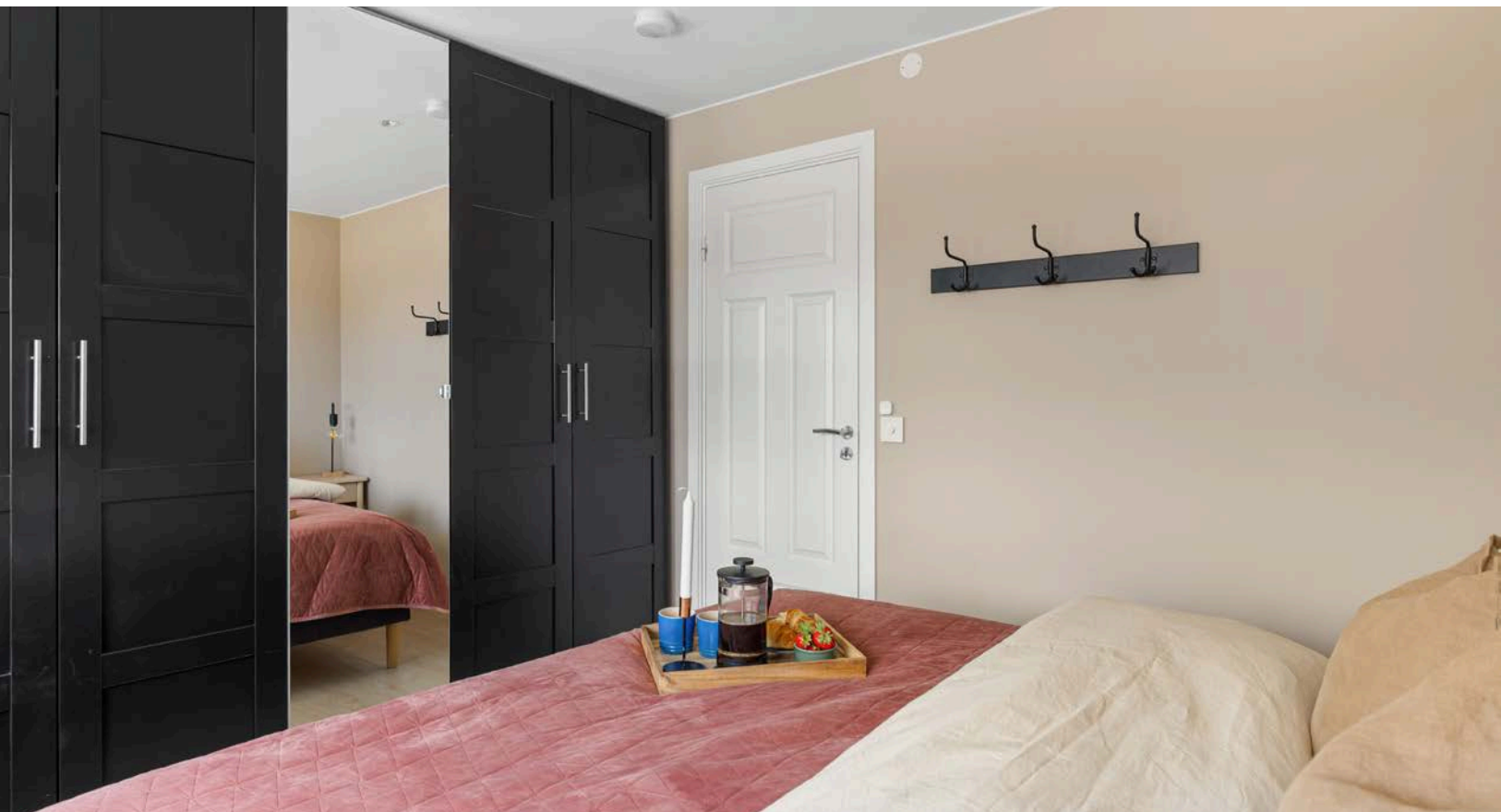
Soverommet har god oppgradert standard fra 2020 med lys enstavs laminat på gulv, overflater malt i en nydelig farge og downlights i himlingen.



Fra soverommet har du utgang til en solrik sydvendt balkong på 7m².



Balkongen er overbygget, har lysmalte terrassebord på gulv og plass til hyggelig sittegruppe. Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold og det er fin utsikt.



På soverommet har du naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et koselig barnerom.



Soverommet har god oppgradert standard fra 2020 med pen enstavs laminat på gulv, overflater malt i en fin farge og spotlights på skinne i himlingen.



På soverommet har du plass til seng, kontorpult og garderobeløsning - alt etter eget ønske og behov.



Soverom 3 er et lyst og koselig rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.

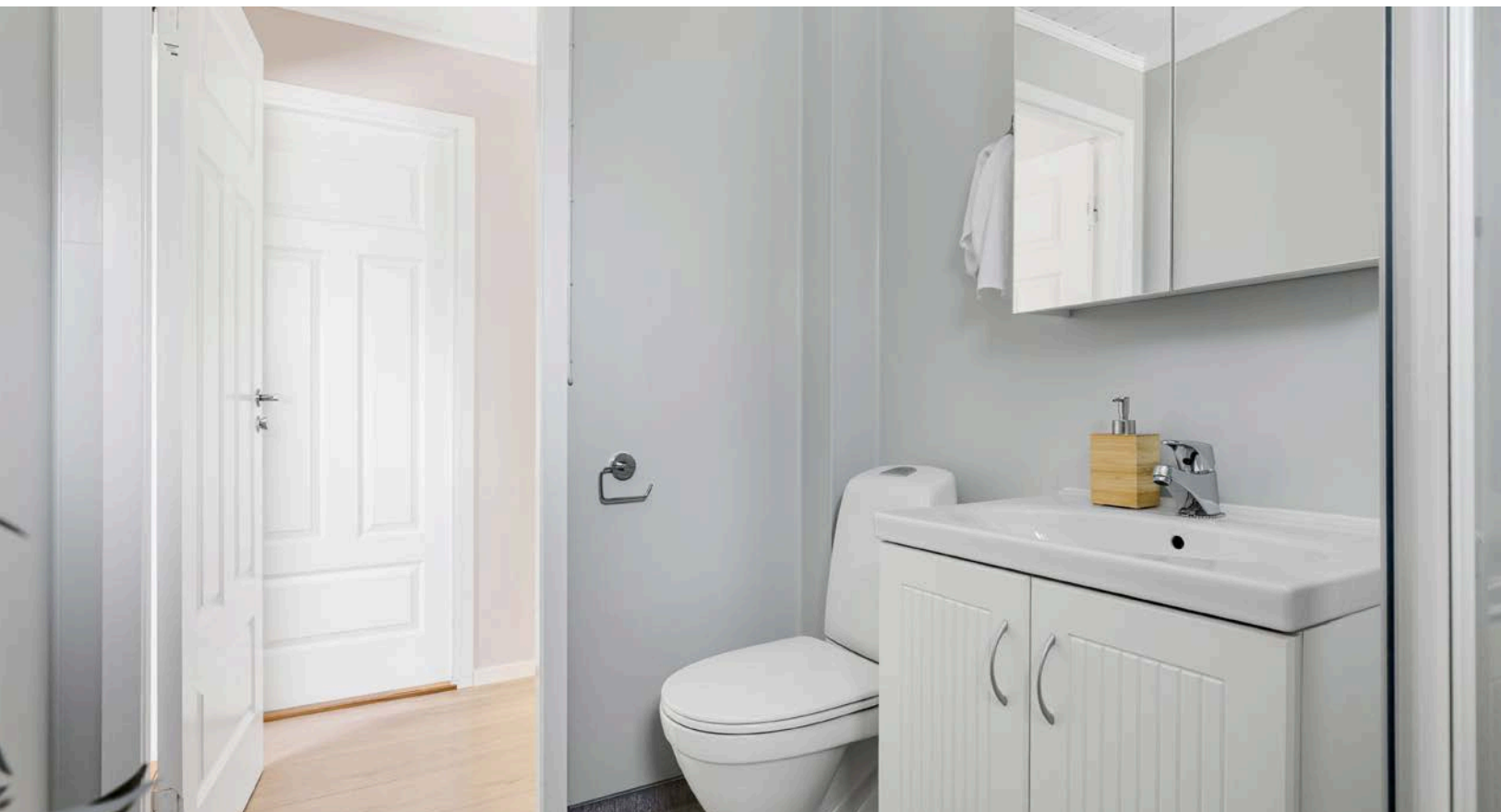


Et stort vindu slipper inn fint lys, og den brede vinduskarmen er perfekt for planter og dekor.





Lyst og tidløst baderom i 1. etasje med belegg på gulv, elektrisk gulvvarme, våtromsplater på veggene og downlights i himlingen.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap med belysning over. Badetrommet er også utstyrt med dusjkabinett med regnfallsdusj og gulvstående toalett.



Rom innredet som soverom 4. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som "hobby" (boligens tilleggsdel) i byggetegningene og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.





I underetasjen ble det etablert et stort og lekkert baderom i 2020/2021. Rommet er definert som gang, matbod og sistene i byggetegninger, så deler av baderommet er ikke godkjent for varig opphold.



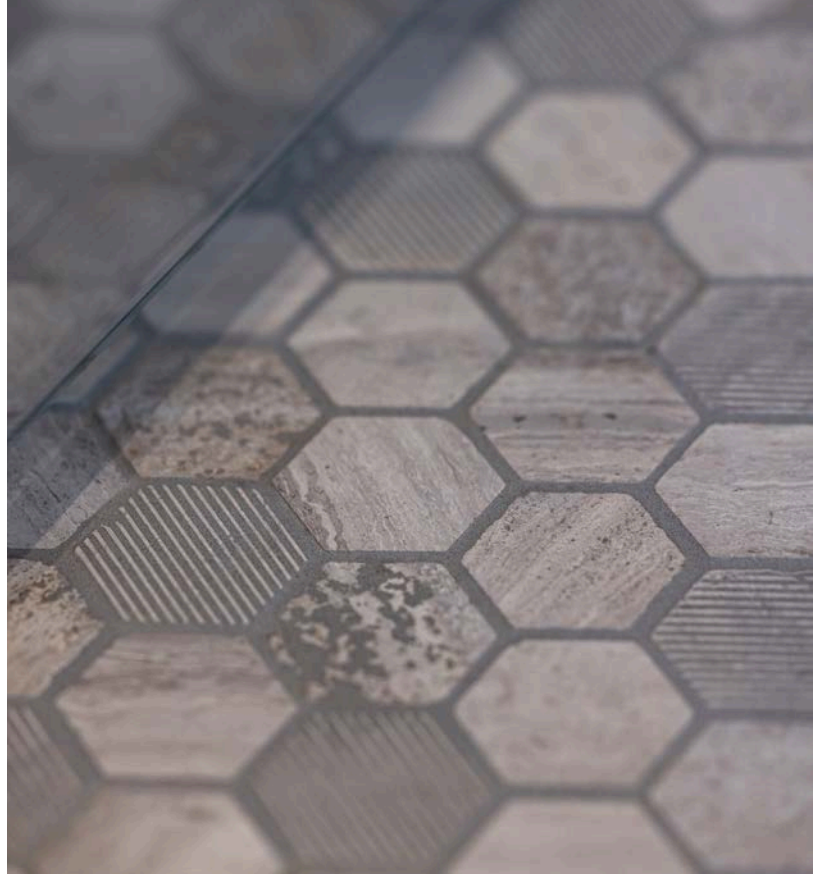
Baderommet har flotte fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, rundt speil med integrert belysning over.



Flott dusjhjørne med innfellbare glassdører og armatur med både hånd- og regnfallsdusj.



Lekre heksagonfliser på gulv i dusjen.



Det er også et frittstående badekar for ekstra komfort og avslapping.



Det nyetablerte badet i underetasjen gir en spa-følelse i hverdagen - perfekt for velvære og avslapping etter en lang dag.



Praktisk vaskeromsinnredning med glatte hvite fronter. Plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel i innredningen.



Boligen har inntilbygget garasje og bod på 33m². Det er ikke plass til bil i garasjen slik løsningen er i dag. En kan enkelt fjerne dagens bod for å få større utnyttelse av garasje til bilparkering hvis en ønsker.



Boden i garasjen er i dag innredet som et trimrom.



Godkjent hybelleilighet i underetasjen - perfekt for deg som ønsker mulighet for gunstige, skattefrie leieinntekter.



Stuen i hybelleiligheten har flere store vindusflater mot syd som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Utsikt fra hybelleiligheten.



Hybelleiligheten har et bruksareal på 32m² inneholder: Entré, stue, kjøkken, gang, badrom og bod.



Tidløs kjøkkeninnredning med lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er også plass til et koselig frokostbord.



Hybelleiligheten har et lyst og delikat baderom som ble pusset opp i 2024. Badet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.



Oversiktsbilde over eiendommen.



Eiendommen ligger fint til naturvennlige omgivelser med fantastiske turområder rett utenfor døren. Her bor du landlig, samtidig som det er kort avstand til både matbutikker, barnehager og skoler, samt kun ca. 6 km til Hamar sentrum.

Underetasje



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.

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.

Vedlegg

Karsetgutua 94 2323 INGEBERG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 200 m²

BRA-i: 159 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

24

TG-3

2

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33910>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder: Hybel

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Det registreres rust og skader på kjøkkeninnredningen som indikerer lekkasje fra berederen.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold bør underetasjen holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i garasje, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Til informasjon: Det er ikke foretatt hulltaking da ingen vegger mot terreng er utlektet.

Anbefalte tiltak

Det påviste avviket gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Forholdet skyldes med høy sannsynlighet setninger i grunnen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndige anbefales.

For å lukke avviket om rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i hybel og ett soverom i 1.etasje. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader/punktering i tiden som kommer er påregnelig.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres skjevhet i overgang mellom terrasse og boligen. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig vedrørende skjevhet anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Det registreres motfall på enkelte takrenner, noe som medfører økt fare for skader og lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger på overbygget terrasse. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det registreres buler i papptekking. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 17 mm. Det registreres i tillegg knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel og tapetserte flater.

Vurdering: Overflater har nådd en alder og slitasjegrad hvor det vil være naturlig å gjennomføre tiltak. Deler av Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og det registreres fuktskjolder rundt varmtvannsbereider.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av kjøkkenet anbefales innen rimelig tid.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Det vurderes at det ikke er kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til åpen rørfordeling. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuelle skader/lekkasjer.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse i hybel er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kursfortegnelse bør oppdateres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Det er ikke benyttet fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater. Forholdet medfører økt fare for fuktoppsug i baderomsplater. Med bakgrunn i ukjent alder på badet kan membraner ha passert anbefalt brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

Våtrom: Hybel

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Selger har oppgradert badet på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon anbefales.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater i hybel er slitt/aldringspreget og har enkelte skader. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen inspeksjonsmulighet av kaldtloftet grunnet lav takhøyde og manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Våtrom: Bad underetasje

Oppsummering av fukt

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Våtrom: Hybel

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Selger har foretatt målinger som var utenfor statens anbefalte grenseverdi. Det er montert radonavtrekk og verdiene er etter dette innenfor statens anbefalte verdier. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Øvrig: Luft til luft varmepumpe

Oppsummering

Selger har byttet varmepumpe etter beferingen, og denne er derfor ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.7.2025

Rapportdato
4.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Margrethe Baak
Navn: Steven Baak

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Magnus Karlstad Telefon: 40021977
Firma: E&K Takst AS Epost: Magnus@ek-takst.no
Adresse: Ole Kjernets veg 18, 2409
Elverum



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Karsetgutua 94, 2323 Ingeberg

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	63	Bruksnr:	33	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1976 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Karsetgutua 94 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1976. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (795 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og asfaltert innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg. Hvilket vedlikeholdsansvar som tilkommer boligen er ikke kjent. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer bestående av:

Underetasje: Entrè, hall, bad og to boder. Hybel: Stue/soverom, kjøkken, entrè, bad og bod.

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, gang og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, laminat, synlig betong og fliser.

Vegg: Malt panel, veggplater, malte flater og malte tapetserte flater.

Himling: Malte flater og takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

Varmepumpe (luft-til-luft) i trappegang.

Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Store deler av 1.etasje er overflateoppusset. (Stue, overflater på kjøkken og to soverom). Enkelte yttervegger er etterisolert, samt flere vinduer ble skiftet. Etterisolert kaldloftet. Deler av arbeidene er gjort på egeninnsats. Det er fremlagt dokumentasjon fra håndverker på etterisolering av loft og enkelte vegger.	Ja
2022	Etablert bad i underetasje.	Ja
2019	Kledd ett rom i kjeller.	Nei
2024	Bad i hybel ble pusset opp på egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

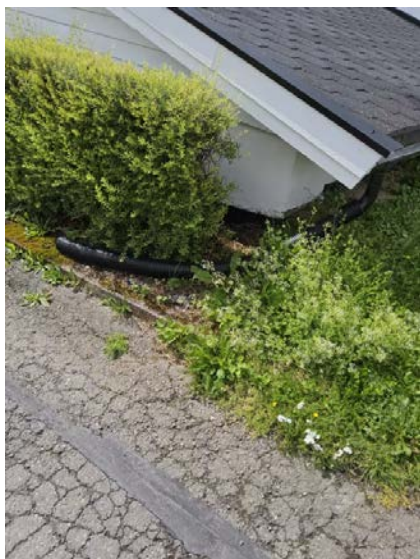
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	76	43	33	0	0
1. etasje	92	84	8	0	39
Hybel	32	32	0	0	0
Totalt m²	200	159	41	0	39

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	43	29	14	Entrè, hall og bad.	To boder.
1. etasje	84	84	0	Stue, kjøkken, bad og tre soverom.	
Hybel	32	31	1	Stue/soverom, kjøkken, bad og entrè.	Bod
Totalt m²	159	144	15		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold bør underetasjen holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Selger innredet ett rom i 2019.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i garasje, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Til informasjon: Det er ikke foretatt hulltaking da ingen vegger mot terreng er utlektet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste avviket gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Bilde viser balkong.

Type	Balkong
Utgang fra soverom til sørvendt balkong på 7 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Balkong, terrasse, plattning: Terrasse



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til vestvendt overbygget terrasse på 32 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrassen ble utvidet, men det kan ikke verifiseres årstall for dette. Selger opplyser i tillegg at terrassen har vært utsatt for setninger og blitt rettet opp.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Forholdet skyldes med høy sannsynlighet setninger i grunnen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndige anbefales.

For å lukke avviket om rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.6 Vinduer og dører



Bilde viser symptom på fuktproblematikk på vindu.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmmer av tre, og to og tre-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør ble skiftet i 2020. Vinduer med tre-lags glass ble skiftet i 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i hybel og ett soverom i 1.etasje. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader/punkteringer i tiden som kommer er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.7 Yttervegger



Bilde viser yttervegg.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
<p>TG-2</p> <p>Det registreres skjevhet i overgang mellom terrasse og boligen. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Videre undersøkelser av fagkyndig vedrørende skjevhet anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p>	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
<p>TG-IU</p> <p>Det er ingen inspeksjonsmulighet av kaldloftet grunnet lav takhøyde og manglende gangbart gulv.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.</p>	

6.9 Renner og nedløp



Bilde viser takrenne med motfall.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
<p>TG-2</p> <p>Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Det registreres motfall på enkelte takrenner, noe som medfører økt fare for skader og lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.</p>	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
<p>TG-2</p> <p>Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger på overbygget terrasse. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.</p>	

6.11 Takteking



Bilde viser takteking.

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
<p>TG-2</p> <p>Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det registreres buler i pappteiking. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Mose anbefales fjernet.</p>	

6.12 Utstyr på tak



Bilde viser takstige.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
<p>TG-3</p> <p>Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 17 mm. Det registreres i tillegg knirk i gulv.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.</p>	

TG-2

6.14 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn i 1.etasje.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	

6.15 Kjøkken: Hoveddel



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater og takplater.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Kjøkken: Hybel



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel og tapetserte flater.

Vurdering: Overflater har nådd en alder og slitasjegrad hvor det vil være naturlig å gjennomføre tiltak. Deler av Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og det registreres fuktskjolder rundt varmtvannsbereider.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av kjøkkenet anbefales innen rimelig tid.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

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

6.18 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1.etasje.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

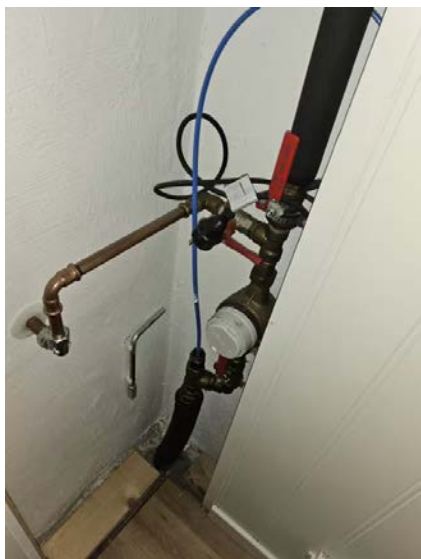
6.19 Avløpsrør



Bilde viser stakeluke.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på avløpsanlegget i forbindelse med oppgradering av bad, men tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.	

6.20 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget, men tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Det vurderes at det ikke er kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til åpen rørfordeling. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuelle skader/lekkasjer.

6.21 Elektrisk

Bilde viser sikringskap i hybel.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeider over flere perioder på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse i hybel er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kursfortegnelse bør oppdateres.

6.22 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

198 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.23 Varmtvannsbereder: Hybel



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår	
Størrelse	
150L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
<p>Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Det registreres rust og skader på kjøkkeninnredningen som indikerer lekkasje fra berederen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder bør skiftes ut.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.24 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil på yttervegg.

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.25 Våtrom: Bad underetasje



Bilde viser avtrekksvifte.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet ble oppgradert i 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk



Bilde viser sluk.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	
	TG-IU

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt våtromsdokumentasjon fra utførende håndtverker på badet.

6.26 Våtrom: Bad 1.etasje



Bilde viser funksjonstest av avtrekk.



Bilde viser manglende bruk av fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det vurderes at badet er oppgradert etter byggeår, men tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

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

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

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

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast



Bilde viser bad.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Det er ikke benyttet fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater. Forholdet medfører økt fare for fuktoppsug i baderomsplater. Med bakgrunn i ukjent alder på badet kan membraner ha passert anbefalt brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trappegang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen (relativ fuktighet ble målt til 52,3 prosent, ved 21,9 celsius).

Dokumentasjon

6.27 Våtrom: Hybel



Bilde viser bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert på egeninnsats i 2024. Omfang for arbeidene er ikke verifisert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk utenfor dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Selger har oppgradert badet på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
--------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
------------------------------------	-------------

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-IU
-----------------------------	--------------

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

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

Gulvflater av gulvbelegg.
Veggflater av malt panel, veggplater og malte tapetserte flater.
Himlingsflater av malte flater og takplater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater i hybel er slitt/aldringspreget og har enkelte skader. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

6.29 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Selger har foretatt målinger som var utenfor statens anbefalte grenseverdi. Det er montert radonavtrekk og verdiene er etter dette innenfor statens anbefalte verdier. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

6.30 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.31 Øvrig: Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luftvarmepumpe er plassert i trappegang.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Selger har byttet varmepumpe etter befaringen, og denne er derfor ikke kontrollert.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250180	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margrethe Baak	Steven Baak
Gateadresse	
Karssetgutua 94	
Poststed	Postnr
INGEBERG	2323
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250180

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

I hybel var badet fra byggeåret og i dårlig forfatning. Tapet rett mot lettklinker yttervegg malt med vannbestandig maling, det var ikke dusjkabinett. Pga. dette var det noe mugg mot yttervegg i dusjsonen. Dette badet ble utbedret i juni 2024 med støpte elektriske varmekabler og luftespalte mot yttervegg samt. dusjkabinett og forbedret mekanisk avtrekksvifte.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I 2020 ble bad/vaskerom i sokkeletasje i hoveddel fullstendig laget av faglærte hvor det tidligere kun var sistene og enkelt vaskerom med pusset lettklinker mot yttervegg. Bad i hybel ble laget/pusset opp fullstendig av ufaglært/egeninnsats i juni 2024.

Arbeid utført av

Rørlegger Bekkevold AS, Baardsen Mur og Flis AS, Miøsen Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

I bad/vaskerom i hoveddel sokkeletasje var det ikke membran, denne ble laget av Baardsen Mur og Flis AS høsten 2020. I bad i hybel var det ikke membran, men ble laget av ufaglært/egeninnsats juni 2024. Se bilder fra boligmappa for dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Har vært noe mugg i hybel i kjøkkenområdet. Ikke undersøkt om dette skyldes fuktinnslag eller dårlig lufting mot kald yttervegg.

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

En sprekke i puss/lettklinker i garasje som tilsynelatende har vært der så lenge vi har bodd der, uten at vi kan se at denne har forverret seg.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noen få maur i sokkeletasje som forsvinner med en gang maurfeller settes ut.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stikkontakter, spotter lys i tak, varmemåte stue/kjøkken, bad/vaskerom nede er utført av Miøsen Elektro AS. Bod nede har fått 2 stikkontakter av ufaglært.

Arbeid utført av

Miøsen Elektro AS

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 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

Document reference: 1213250180

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

Nei Ja

Beskrivelse

Stikkledning avløp er privat men en del av et sameie. Det er betalt inn en sum av tidligere eiere, som sameiet Karsetgutua SA og styret forvalter. Det er en større sum på konto til sameiet som skal dekke eventuelle skader eller vedlikehold.

Document reference: 1213250180

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Baak	dedee3946bc18149f9290 019e12cffa011d06374	14.07.2025 21:34:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steven Baak	706475313a0cbc13cedc5 d97c7a3a2116287a009	14.07.2025 21:11:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250180

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Karsetgutua 94 - Nabolaget Ingeberg - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ingebergfeltet Linje 650, 651, 654	11 min 1 km
Ilseng stasjon Linje R60	9 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Ingeberg skole (1-7 kl.) 184 elever, 13 klasser	15 min 1.4 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	6 min 4.4 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	9 min 5.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	10 min 6.8 km
Hamar katedralskole 1300 elever	11 min 7.3 km
Wang Toppidrett Hamar	13 min

«Rolig, pent, friluft»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

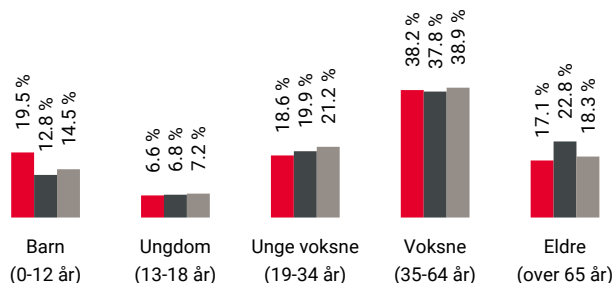
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ingeberg	1 114	462
Hamar kommune	31 999	16 259
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ingeberg barnehage (1-5 år) 35 barn	14 min 1.3 km
Flekkenga Natur- og gårdsbarnehage (1... 105 barn	20 min 1.9 km
Vangli barnehage AI (1-5 år) 40 barn	5 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Ingeberg PostNord	17 min 1.6 km
Rema 1000 Ridabu Post i butikk, PostNord	4 min 3.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



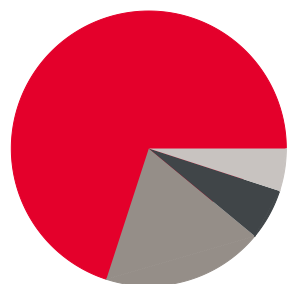
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

	Ingeberg skole	14 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.3 km	
	Ridabu skole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill	3.9 km	
	Fønix CC stadion	11 min	
	PDL Center Hamar	11 min	

Boligmasse

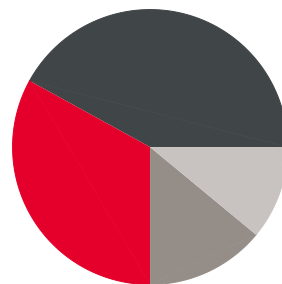


- 70% enebolig
- 6% rekkehus
- 19% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

	Olrud City	9 min	
	Apotek 1 Olrud	9 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

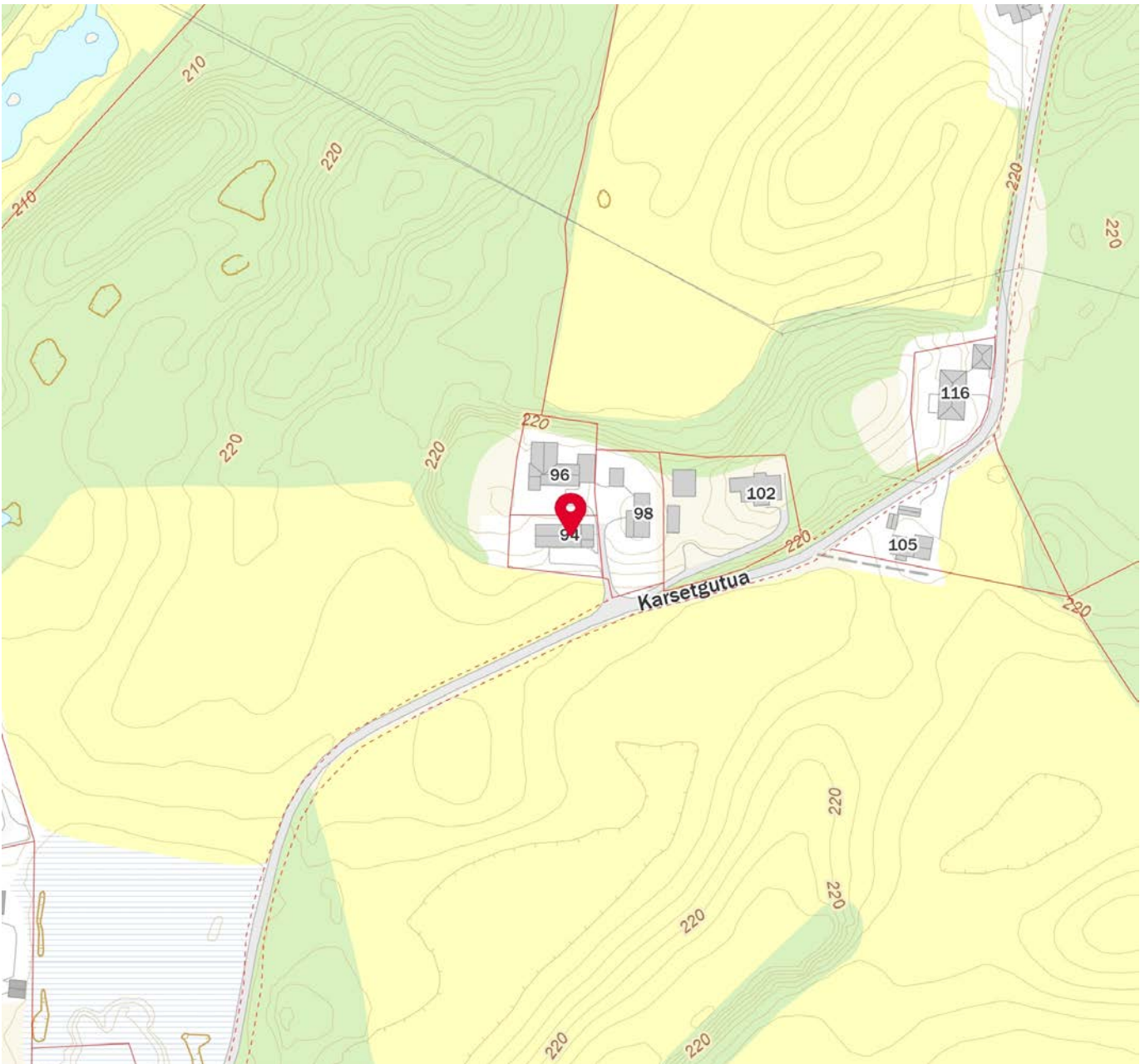
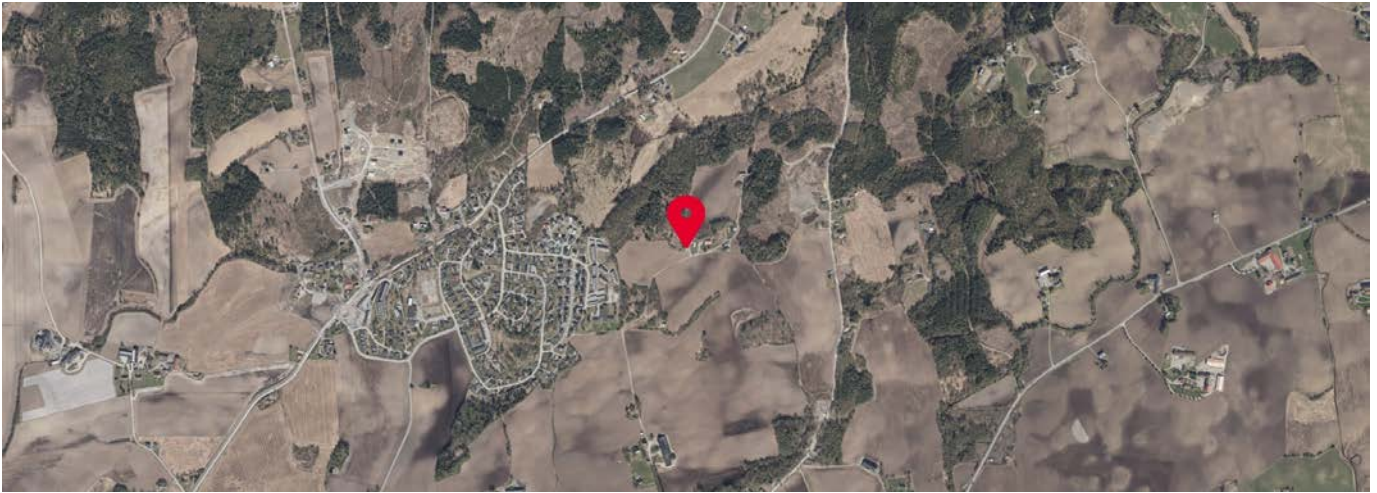


0% 47%

- Ingeberg
- Hamar kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Karsetgutua 94
2323 INGERBERGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth HeiaTelefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre