



aktiv.

Furnesvegen 216, 2319 HAMAR

SMEBY/HAMAR



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Mads Olstad Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 174/224 kvm
Tomtstr.: 1252.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 243, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1213240231

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smeby og Furnesvegen 216!

En stor og flott familiebolig som er vesentlig oppgradert både innvendig og utvendig i perioden 2016-2024. Boligen har en god planløsning over to plan med bla. 3 romslige soverom og 2 lekre bad som ble pusset opp i 2020 i tillegg til eget vaskerom fra 2016. Stilrent Epoq-kjøkken fra 2023/24 fullt utstyrt med integrerte hvitevarer. Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje fra 2022 med elbil-lader.

Eiendommen har en god beliggenhet på Smeby, ca. 3,7 km utenfor Hamar sentrum. Solrik beliggenhet med stor terrasse på ca. 89m² fra 2019 som vender mot både øst, syd og vest. Boligen grenser mot landbruksarealer mot vest som gjør at beliggenheten oppleves som landlig, samtidig som du bor i et veletablert boligfelt med kun 100 meter til barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	85
Energiattest	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 95 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 26 m² Beskrivelse: Vaskerom og sisterner (ikke i bruk).

1. etasje

BRA-i: 94 m² Beskrivelse: Entré, vaskerom, soverom, gang, bad, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Beskrivelse: Gang, 2 soverom, bad og omkleddingsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 m² Beskrivelse: Terrasser.

Dobbeltgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Beskrivelse: Garasje.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje.

Deler av arealet i kjeller uten målverdig areal.

Trapperom, kjellerrom og kjellerrom 2 uten målverdig areal. Ca. areal: 18m².

Kjeller:

BRA-i (måleverdig areal): 26m².

ALH (ikke måleverdig areal): 18m².

GUA (gulvareal): 44m².

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 54m².

ALH (ikke måleverdig areal): 9m².

GUA (gulvareal): 63m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomt

Eiertomt på ca. 1 252,9m². Svakt hellende tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Innhegnet med gjerde.

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 har en solrik og god beliggenhet på Smeby, ca. 3,7 km utenfor Hamar sentrum. Boligen grenser mot landbruksarealer mot vest som gjør at beliggenheten oppleves som landlig samtidig som du bor i et veletablert boligfelt. Solrik beliggenhet med stor terrasse som vender mot både øst, syd og vest.

Barnevennlig område med kun ca. 100 meter til Nordsvin barnehage. Solvang barnehage ligger ca. 1,1 km unna og til Solvang barneskole er det ca. 1,6 km. For de litt eldre er det ca. 2,3 km til Børstad ungdomsskole og ca. 4 km til Hamar katedralskole.

Frrområdene Klukhagan, Ankerskogen og Børstadallen ligger ikke langt unna og har populære turmuligheter både sommer og vinter. Vang fotballbane ligger også i nærområdet, og er et knutepunkt for Solvang og Smeby med sine gress- og kunstgressbaner og grendehuset hvor det arrangeres både juletefest, 17. mai og andre arrangementer ilt. året.

Hamar sentrum ligger ca. 3,7 km fra boligen med et godt utvalg av kaféer, restauranter og shoppingmuligheter. På Olrud Handelpark, som ligger ca. 1,5 km fra eiendommen, finner du Coop OBS Hypermarked, kafé, apotek, dagligvarebutikk, sportsbutikk mv.

Fra boligen er det kun ca. 200 meter til bussholdeplassen Benterudbakken med linje B26 og 605. Det er ca. 4 km til Hamar togstasjon hvor du har hyppige avganger til bla. Gardermoen, Oslo, Lillehammer og Trondheim.

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1949.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Eldre del: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Tilbygget del med støpt plate på mark. På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering. Del med krypkjeller: Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Eldre del: Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Del med spekket steinmur. Tilbygget del mot øst: Støpte kjelleryttervegger. Delvis pålagt plater av porebetong. Tilbygget del mot nord: Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Delvis krypkjeller under eldre del. Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Takflatene er tekket med takpanner. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Ny takteking ble lagt i 2016/2017. Utført av: firma. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i gradrenner. Vannbrettbeslag på vinduer. Isbordbeslag. Takstige. Del med snøfangere. Eldre del og tilbygget del mot øst. Boligytervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggisolert utvendig med 10 cm mineralull. Utført i 2017 av firma. Montert musebørste bak panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to til tre strøk. Tilbygget del mot nord: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Eldre del: Saltakkonstruksjon. Utbygget med oppløft i takkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt etterisolert med mineralull. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Tilbygget del mot nord: Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler.

Antatt isolert med mineralull. Tilbygget del mot øst: Antatt sperretakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Eier opplyser: Takbjelker over stuedel er forsterket. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling. Understøttet med tresøyle.

Eldre kjellervinduer med ettlags glass. Kjellervindu, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2017. Malt ytterdør med glassfelt fra 2016. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2013. Adkomst til terrasse fra stue. Bygget i 2019. Fundamentert med jordskruer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og rekkverk. Areal på ca. 89 m2 ved stue. Eier opplyser: Hjørne på terrasse mot sørvest er forsterket med bjelker lagt på senteravstand 30 cm. Mulighet for boblebad. Terrasse ved inngang. Bygget i 2019. Støpt pilar under terrasse. Utført med impregnerte terrassebord. Areal på ca. 5 m2 Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse.

Garasje - Byggeår: 2022.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2024. Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takpanner. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordsbeslag.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Lagretgods gjorde at gulvflatene i garasjen ikke ble besiktiget. Oppført i bindingsverk, uisolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk. El.skap med automatsikringer. Montert el.billader i 2024. Montert leddport med motorstyring. Vinduer med ettlags glass. Malt ytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.01.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- * Innvendig > Overflater: Knirk i gulv på kjøkken.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rust på sotluke i kjeller.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten.

Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Fall ikke kontrollert på grunn av innredning.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Gjelder kun del med støpejernsoil.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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 gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gjelder eldre kjellervinduer.

* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist eldre fuktmerker i stubblofthimling over kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist provisoriske understøttelser av bjelkelaget i krypkjeller. Må påregne fuktopptrekk i treverk i kontakt med stein/jordbakken. Se bilde. Observerte rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes. Noe avskalinger i grunnmur. Det er påvist sprekker i grunnmur.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekk i kjelleryttervegg bak innvendig trapp til kjeller.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3: Grunnmuren har sprekkdannelser. Avskalinger i grunnmur til krypkjeller.

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

* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er påvist råteskade i treverk i kontakt med støpt gulv. Må påregne reparasjon av tretrapp til kjeller.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fullstendig renovering av hovedbad (1.etg) og etablering av nytt bad i 2.etasje. Utført Sept-Nov 2020.

Arbeid utført av: Lie VVS , Høilund Bygg AS , Skarpsno Elektro , Emilsen mur og flis AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fullstendig renovering i 1.etg og nyetablering i 2.etg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørinnspeksjon og spyling av stikkrør i kjellergulvet utført i Mai 2023 ifm tett avløp på kjøkken.

Arbeid utført av: Norva24 Flagstad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i grunnmur og kjellergulv ifm de ekstreme væromslagene/temperatursvingningene i februar 2024. Dette medførte ingen skader.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Registrert mus i kjeller i 2019 og 2020. Anticimex har gjort tiltak i to omganger. Ingen observasjon etter tiltakene fra Anticimex.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt el-anlegg (sikringsskap og jording) høsten 2016. Etablert nye og flere kurser ifm arbeider på bad og kjøkken.

Arbeid utført av: Skarpsno Elektro og Minel Elmontasje.

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: Byttet strømmåler i april 2018. Ordinært vedlikehold/service av begge varmepumper utført av Bekkevang. Varmepumpeservice i august 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Zaptec Go installert i garasjen våren 2024. Det ble samtidig opprettet eget strømskap med sikringer for det elektriske anlegget i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Full rehabilitering av tak inkludert nytt takvindu høsten 2016/våren 2017. Nybygd terrasse sommeren 2019.

Arbeid utført av: Rebygg Innlandet AS.

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: Servitutt tinglyst 01.07.1991, gjelder bestemmelse om veg. Felles innkjøringsvei til nabohus (Furnesvegen 218) ligger på eiendommen til Furnesvegen 216.

Tilleggskommentar:

Ytterkledning og vinduer byttet sommeren 2017 ifm etterisolering. Huset ble malt med Butinox Futura 12-årsmaling sommeren 2019. Garasje satt opp høsten 2022 og malt i mai 2024. Nytt kjøkken desember/januar 2023/2024.

Innhold

Eiendommen "Bueng" er bebygd med en enebolig fra 1949 og en dobbeltgarasje fra 2022.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom, badrom og vaskerom.

2. etasje: Loftstue/kontor, badrom, 2 soverom og omklæringsrom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, 2 kjellerrom og sistene (ikke i bruk).

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 50m² med elbil-lader.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1949.

Tilbygget med stue og kjøkken mot øst på 1960/1970-tallet. Tilbygget mot nord med 1. og 2. etasje i ca. 2016/2017. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Eldre del og tilbygget del mot øst: Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført større utvendige arbeider med utskiftninger av panel/etterisolering og takteking. Tilbygget del mot nord: Standard fra byggeåret.

Garasje - Byggeår: 2022.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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.

Innbo og løsøre som medfølger:

Husqvarna Automower 310 robotklipper her også. Kjøpt ny sommeren 2020.

Innbo og løsøre som ikke medfølger:

Høytalere på tv-stue.

Hvitevarer

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende:

2020: Totalrenovering av bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter.

Utført av: firma.

2020: Bygget nytt bad i 2. etasje. Utført av: firma.

2016/2017: Modernisering av vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Dobbeltgarasje fra 2022 med leddport med motorstyring. Montert elbil-lader i 2024.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 30.10.2020, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2040.

Feiling ble utført siste gang den 03.02.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 02.05.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med 2 stk. varmepumper, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2011 i stuen i 1. etasje, samt luft-til-luft varmepumpe i loftstue/kontor i 2. etasje. Vedfyring med peisovn fra 2016/2017 i stuen i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré, vaskerom og begge baderom.

Energikarakter

C

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 5 900 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 22 306,71,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2.519,50,-
- * Forbruk vann: Kr. 44,31,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 53,82,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 3 841,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 932,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 13 424,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 291 501 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 166 003 per 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 243, bruksnummer 14 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 01.07.1991, dagboknummer 4447.
- Rettighetshaver: Knr: 3403 Gnr: 243 Bnr: 13.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 01.07.1991, dagboknummer 4447. Rettighet hefter i: Gnr. 243, bnr. 13 i Hamar kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for riving av eksisterende og oppføring av nytt tilbygg i 2017. Tilbygg på 50m² (15m² nytt/økt areal ift. opprinnelig).

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, tilbyggene fra 1960/1970-tallet, eventuelle andre tiltak etter byggeåret eller for garasjen.

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 2016 ifbm. tilbygg, samt tegninger fra 2019 ifbm. ny terrasse/fasadeendring. Soverommet i 1. etasje er definert som tv-rom og badet i 2. etasje er definert som opphold, ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt tegninger av kjelleren eller garasjen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning av kjelleren eller garasjen (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og inn på privat stikkvei som er felles med naboeiendommen. Som eiere av felles vei gis det gjensidig veirett til denne veien. Utgifter til vedlikehold og utbedring av veien deles likt mellom eierne.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

148 850 (Omkostninger totalt)

163 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 063 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 066 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.500,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

24.01.2025



Eiendommen har en god beliggenhet på Smeby, ca. 3,7 km utenfor Hamar sentrum. Solrik beliggenhet med stor terrasse på ca. 89m² fra 2019 som vender mot både øst, syd og vest.



Boligen grenser mot landbruksarealer mot vest som gjør at beliggenheten oppleves som landlig, samtidig som du bor i et veletablert boligfelt med kun 100 meter til barnehage.



En stor og flott familiebolig som er vesentlig oppgradert både innvendig og utvendig i perioden 2016-2024.



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 50m² fra 2022. Garasjen har elektrisk leddport og det ble montert elbil-lader i 2024.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasse på ca. 5m². Boligen ble tilbygget og oppgradert i 2016/17 med bla. nytt tak, etterisolering og ny kledning, nye vinduer og ytterdør.



Når du entrer boligen kommer du inn i en romslig gang med god oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe med speildører.



Entréen har moderne standard fra 2016/17 med mørke fliser på gulv med gulvvarme, glatte lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Boligen har en god planløsning over to plan med bla. 3 romslige soverom og 2 lekre bad som ble pusset opp i 2020 i tillegg til eget vaskerom fra 2016.



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



Stuen har både peis og luft-til-luft varmepumpe som sørger for god varme på kaldere høst- og vinterdager. Ytterveggene ble også tilleggsisolert med 10 cm mineralull i 2017.



Stuen har god og moderne standard med laminat på gulv, glatte overflater malt i en fin varm farge.



Boligen fikk nytt el-anlegg (sikringsskap og jording) høsten 2016. Det ble også etablert nye og flere kurser ifbm. arbeider på bad og kjøkken.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn fra 2016/17 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



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



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 89m² som vender mot både øst, syd og vest.



Terrassen som var ny i 2019 har impregnerte terrassebord på gulv og er godt skjermet for både innsyn, vær og vind med levegger.



I hjørnet av terrassen er det mulighet for boblebad da denne delen er forsterket med bjelker lagt på senteravstand 30 cm.



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



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt i hverdagen.



Alle vinduene i 1. og 2. etasje var nye i 2017. Det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Stilrent og moderne Epoq-kjøkken fra 2023/24 med masse skap- og benkeplass.



Kjøkkenventilator med avtrekk. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper.



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



Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sort armatur. Praktisk med takhøye overskap med belysning under.



Lekkert med enkelte overskap med glassdører og integrert belysning.



Kjøkkenet har god standard med enstavs laminat på gulv, glatte overflater malt i en fin farge, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Boligen inneholder totalt 3 romslige soverom, hvorav soverommet i 1. etasje i dag er innredet som en ekstra stue.



God standard med laminat på gulv, glatte lysmalte overflater med en mørk kontrastvegg, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Rommet er av god størrelse og kan enkelt innredes som et hovedsoverom med dobbeltseng og garderobeskap.



Boligen har 2 lekre baderom som begge ble pusset opp av firma i 2020. Baderommet i 1. etasje har flotte fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, stort speilskap med belysning både under og over, samt ekstra vegghengt høyskap ved siden av.



Påkostet innebygd armatur fra Tapwell med både tak- og hånddusj.



Det er også integrert høyttaler i taket fra anerkjente Bowers & Wilkins.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og innebygd armatur med både tak- og hånddusj, samt vegghengt toalett.



Fra entréen er det adkomst til et praktisk vaskerom som ble pusset opp i 2016/17. Rommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene, elektrisk styrt vifte og et vindu som slipper inn naturlig lys.



Det er montert vaskeromsinnredning med lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Praktisk med plass og opplegg for vaskemaskin under benkeplaten.



Vi tar turen opp til boligens 2. etasje som inneholder en loftstue/kontor, badertom og 2 soverom hvorav det ene har adkomst til omkleddingsrom.



Loftstue/kontor med luft-til-luft varmepumpe som gir en god og jevn varme på vinterstid.



God standard med laminat på gulv, glatte malte overflater kombinert med tapet, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Soverom 2 er et lyst og innbydende rom som i dag er benyttet som hovedsoverom.



På soverommet er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord. Sengen som er avbildet er hele 210x210.



Fra soverommet er det adkomst til et svært praktisk og flott omkleddingsrom.



Her har du rikelig med oppbevaringsplass i flott åpen garderobeløsning. Et stort vindu slipper inn naturlig lys.



Soverommet har god standard med laminat på gulv, glatte overflater malt i en fin farge og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 3 er også et fint rom av god størrelse. Soverommet har samme gode og moderne standard som resten av boligen.



På soverommet er det god plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger - alt etter eget ønske og behov.



Moderne baderom i 2. etasje som ble etablert av firma i 2020. Baderommet har flotte fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk. Det er også et takvindu som slipper inn naturlig lys.



Baderommet er også utstyrt med ekstra vegghengt høyskap med speildør, dusjhjørne med innfellbare glassdører, samt vegghengt toalett.



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



Dobbeltgarasje fra 2022 med yttervegger som ble overflatebehandlet i 2024. Det ble også montert elbil-lader i 2024.



Eiertomt på ca. 1 252,9m² innhegnet med gjerde. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

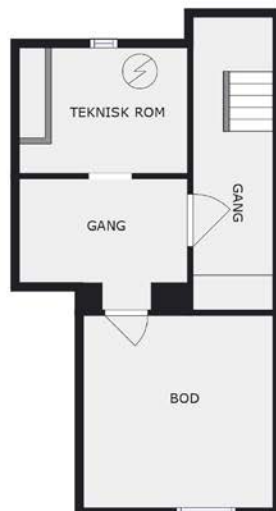
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke 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

Tilstandsrapport



Enebolig



Furnesvegen 216, 2319 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 243, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 17.12.2024

Rapportdato: 09.01.2025

Oppdragsnr.: 14566-1765

Referansenummer: IO1521

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i 2016/2017. Utført av: firma.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Isbordbeslag.
Takstige.
Del med snøfangere.

Eldre del og tilbygget del mot øst.
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggsisolert utvendig med 10 cm mineralull.
Utført i 2017 av firma.
Montert musebørste bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to til tre strøk.
Tilbygget del mot nord:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Eldre del:
Saltakkonstruksjon.
Utbygget med oppløft i takkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling antatt etterisolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.
Tilbygget del mot nord:
Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.
Antatt isolert med mineralull.
Tilbygget del mot øst:
Antatt sperretakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Eier opplyser: Takbjelker over stuedel er forsterket.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.
Understøttet med tresøyle.

Eldre kjellervinduer med ettlags glass.
Kjellervindu, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2017.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2016.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2013.

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2019.
Fundamentert med jordskruer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 89 m² ved stue.
Eier opplyser: Hjørne på terrasse mot sørvest er forsterket med bjelker lagt på senteravstand 30 cm. Mulighet for boblebad.

Terrasse ved inngang.
Bygget i 2019.
Støpt pilar under terrasse.
Utført med impregnerte terrassebord.
Areal på ca. 5 m²

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang.
Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Overflater med malte plater, malte gipsplater, tapet og malt murpuss.
Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i flere himlinger.
Det er utført standard hevinger i 2. etasje i 2017.
Lagt/montert nye gulvflater, overflater og himlinger. Utført av: firma.

Støpt gulv i kjeller.
Etsjeskille over kjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etsjeskiller, antatt isolert med flis.
Deler av bjelkelaget er etterisolert med mineralull (del med krypkjeller).
Pålagt fuktspærre i underkant av bjelkelag mot krypkjeller.
Etsjeskille over kjeller i tilbygget del:
Støpt dekke i etsjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.
Etsjeskille over 1. etasje:
Trebjelkelag i etsjeskillere, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.
Etsjeskille over 1. etasje i tilbygget del:
Trebjelkelag i etsjeskiller, isolert med mineralull.

Eldre del:
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Tilbygget del mot nord:
Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonspærre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Beskrivelse av eiendommen

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue. Montert i 2016/2017.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Eldre del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Del med spekket steinmur.

Tilbygget del:

Støpte kjelleryttervegger. Delvis pålagt plater av porebetong.

Delvis krypkjeller under eldre del.

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.

Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med rekkverk. Malt trapp i 2025.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

Vaskerom i kjeller. Ikke i bruk som vaskerom.

Støpt gulv.

Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.

Himling med støpt dekke.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin, ventilasjon igjennom veggventil.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016/2017. Utført av: firma.

Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, innredning og rustfri kum.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Totalrenovert. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Bad med to servanter, baderomsinnredning, vegghengt dusj, vegghengt toalett, to stk ettgrep blandebatteri og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

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

Bygget nytt bad i 2.etasje i 2020. Utført av: firma.

Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Bad med servant, skuffer, ettgrep blandebatteri, veggmontert toalett, glassdører og vegghengt dusj.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

E-poq innredning fra 2023/2024.
Montering av kjøkken er utført som egeninnsats.
Rør og el.arbeider er utført av firma.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på vaskerom i kjeller.
Montert lekkasjestopper.
Fordelersokk montert i himling over kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Det er montert nye vannledninger i perioden 2016 til 2024. Utført av: firma.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Del med støpejernsoil.
Montert del med nye avløpsrør i perioden 2016 til 2024. Utført av: firma.
Eier opplyser: Rørinnspeksjon og spyling av stikkrør i kjellergulvet utført i Mai 2023 ifm tett avløp på kjøkken.

Ventilasjon gjennom veggventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2011 i 1.etasje.
Varmekabler i begge baderomsgulv, gang og vaskerom.

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 194 liter fra 2016.
Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Tilbygget del med støpt plate på mark.
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Del med krypkjeller:
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Del med spekket steinmur.
Tilbygget del mot øst:
Støpte kjelleryttervegger. Delvis pålagt plater av porebetong.
Tilbygget del mot nord:
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Delvis krypkjeller under eldre del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

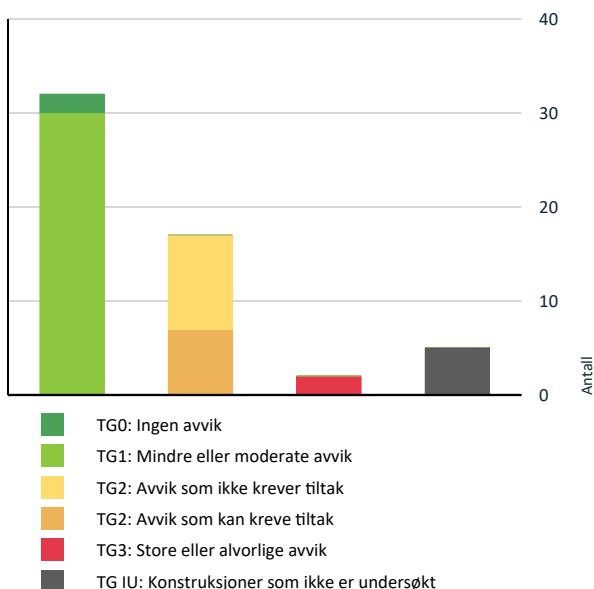
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

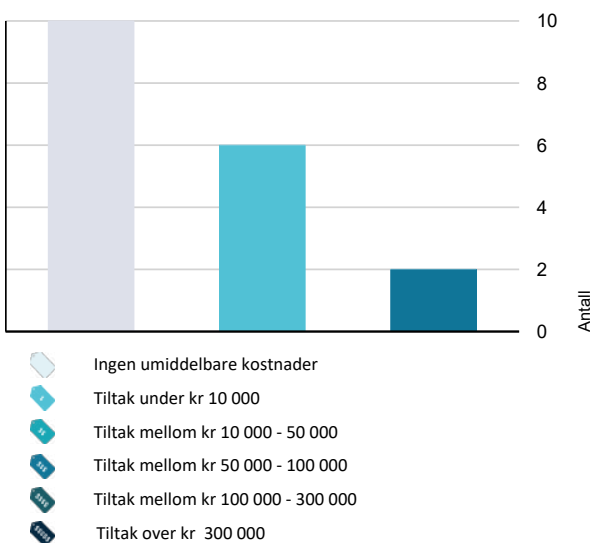
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 3 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Eldre del og tilbygget del mot øst:

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.

Utført større utvendige arbeider med utskiftninger av panel/etterisolering og takteking.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Tilbygget del mot nord: Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	1 og 2. etasje mot nord. Bygget i ca. 2016/2017. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Del med stue og kjøkken mot øst. Bygget på 1960/1970 tallet. Kilde: eiers opplysning.
2020	Totalrenovering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2020	Modernisering	Bygget nytt bad i 2. etasje. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
	Modernisering	Vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016/2017. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er dekket med takpanner.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Ny taktekking ble lagt i 2016/2017. Utført av: firma.

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i gradrenner.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Takstige.

Del med snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Eldre del og tilbygget del mot øst.

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggsisolert utvendig med 10 cm mineralull. Utført i 2017 av firma.

Montert musebørste bak panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to til tre strøk.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygget del mot nord:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Utbygget med oppløft i takkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling antatt etterisolert med mineralull.

Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget del mot nord:
Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.
Antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del mot øst:
Antatt sperretakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Eier opplyser: Takbjelker over stuedel er forsterket.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.
Understøttet med tresøyler.

TG 2 Vinduer

Eldre kjellervinduer med ettlags glass.
Kjellervindu, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Gjelder eldre kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2016.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2013.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2019.
Fundamentert med jordskruer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 89 m² ved stue.
Eier opplyser: Hjørne på terrasse mot sørvest er forsterket med bjelker lagt på senteravstand 30 cm. Mulighet for boblebad.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ved inngang.
Bygget i 2019.
Støpt pilar under terrasse.
Utført med impregnerte terrassebord.
Areal på ca. 5 m²

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang.
Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Knirk i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte plater, malte gipsplater, tapet og malt murpuss.
Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i flere himlinger.

Det er utført standard hevinger i 2.etasje i 2017. Lagt/montert nye gulvflater, overflater og himlinger. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er påvist eldre fuktmerker i stubblofthimling over kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Etasjeskille over kjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis. Deler av bjelkelaget er etterisolert med mineralull (del med krypkjeller).
Pålagt fuktsperre i underkant av bjelkelag mot krypkjeller.

Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:
Støpt dekke i etasjeskille, påført med tilfarergulv i treverk.

Etasjeskille over 1.etasje:
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskille over 1.etasje i tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Eldre del:

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Tilbygget del mot nord:

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue. Montert i 2016/2017.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eldre del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Del med spekket steinmur.

Tilbygget del:

Støpte kjelleryttervegger. Delvis pålagt plater av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuksøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Kryp kjeller

Delvis krypkjeller under eldre del.

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist provisoriske understøttelser av bjelkelaget i krypkjeller. Må påregne fuktopptrekk i treverk i kontakt med stein/jordbakken. Se bilde. Observerte rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Noe avskalinger i grunnmur.

Det er påvist sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TO 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp.
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med rekkverk. Malt trapp i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er påvist råteskade i treverk i kontakt med støpt gulv. Må påregne reparasjon av tretrapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom i kjeller. Ikke i bruk som vaskerom.

Støpt gulv.

Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.

Himling med støpt dekke.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin,

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bygget nytt bad i 2.etasje i 2020. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, ettgrens blandebatteri, veggmontert toalett, glassdører og vegghengt dusj.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016/2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Himling med folierte takessplater.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, innredning og rustfri kum.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

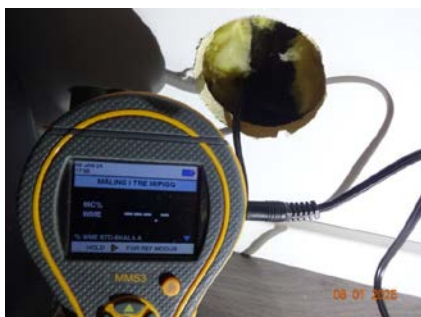
Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Totalrenovert. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, baderomsinnredning, vegghengt dusj, vegghengt toalett, to stk ettgreps blandeblender og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

E-poq innredning fra 2023/2024.

Montering av kjøkken er utført som egeninnsats. Rør og el-arbeider er utført av firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandeblender og kompositt kum.

Integrert koketopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl og frys.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på vaskerom i kjeller.
Montert lekkasjestopper.
Fordelersokk montert i himling over kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Det er montert nye vannledninger i perioden 2016 til 2024. Utført av:
firma.

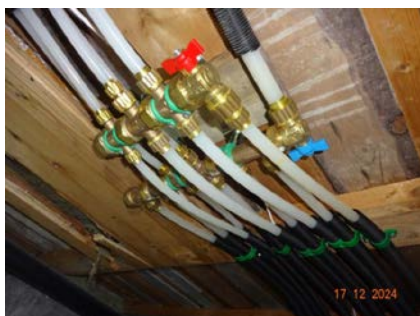
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Del med støpejernsoil.
Montert del med nye avløpsrør i perioden 2016 til 2024. Utført av:
firma.
Eier opplyser: Rørinnspeksjon og spyling av stikkrør i kjellergulvet utført i
Mai 2023 ifm tett avløp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Gjelder kun del med støpejernsoil.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og
suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2011 i 1. etasje.
Varmekabler i begge badromsgulv, gang og vaskerom.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 194 liter fra 2016.
Fast tilkoblet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Montert automatsikringer i perioden 2016 til 2023.

Eier opplyser: Alt av el.anlegg er skiftet i denne perioden.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 1 Fuktsikring og drenering - 3

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med krypkjeller:
Byggegrep uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbygget del med støpt plate på mark.
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Del med spekket steinmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er påvist sprekke i kjelleryttervegg bak innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del mot øst:
Støpte kjelleryttervegger. Delvis pålagt plater av porebetong.

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

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter - 3

Delvis krypkjeller under eldre del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Avskalinger i grunnmur til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Lagretgods gjorde at gulvflatene i garasjen ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk.

El.skap med automatsikringer.

Montert el.billader i 2024.

Montert leddport med motorstyring.

Vinduer med ettlags glass.

Malt ytterdør.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2024.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	26			26		18	44
1.etasje	94			94	95		94
2.etasje	54			54		9	63
SUM	174				95	27	201
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom , Siste (ikke i bruk)		
1.etasje	Entré , Vaskerom , Soverom , Gang , Bad , Stue , Kjøkken		
2.etasje	Gang , Soverom , Bad , Soverom 2 , Omklæringsrom		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Deler av arealet i kjeller uten måleverdig areal.

Trapperom, kjellerrom og kjellerrom 2 uten måleverdig areal. Ca. areal: 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	15
Garasje	0	50

Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Deler av arealet i kjeller uten målverdig areal.

Trapperom, kjellerrom og kjellerrom 2 uten målverdig areal. Ca. areal: 18m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Mads Olstad Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	243	14		0	1252.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furnesvegen 216

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Mads Olstad Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smeby i Hamar kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Hamar sentrum ca. 3,7 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Svakt hellende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Innhegnet med gjerde.
Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO1521>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240231	

Selger 1 navn
Mads Olstad Johansen

Gateadresse	
Furnesvegen 216	

Poststed	Postnr
HAMAR	2319

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1213240231

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MOJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig renovering av hovedbad (1.etg) og etablering av nytt bad i 2.etasje. Utført Sept-Nov 2020.
Arbeid utført av	Lie VVS , Høilund Bygg AS , Skarpsno Elektro , Emilsen mur og flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fullstendig renovering i 1.etg og nyetablering i 2.etg.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørinnspeksjon og spyling av stikkrør i kjellergulvet utført i Mai 2023 ifm tett avløp på kjøkken.
Arbeid utført av	Norva24 Flagstad

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fukt i grunnmur og kjellergulv ifm de ekstreme væromslagene/temperatursvingningene i februar 2024. Dette medførte ingen skader.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Registrert mus i kjeller i 2019 og 2020. Anticimex har gjort tiltak i to omganger. Ingen observasjon etter tiltakene fra Anticimex
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-anlegg (sikringsskap og jording) høsten 2016. Etablert nye og flere kurser ifm arbeider på bad og kjøkken.
Arbeid utført av	Skarpsno Elektro og Minel Elmontasje

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	Byttet strømmåler i april 2018. Ordinært vedlikehold/service av begge varmepumper utført av Bekkevang Varmepumpeservice i august 2025.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec Go installert i garasjen våren 2024. Det ble samtidig opprettet eget strømskap med sikringer for det elektriske anlegget i garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full rehabilitering av tak inkludert nytt takvindu høsten 2016/våren 2017. Nybygd terrasse sommeren 2019.

Arbeid utført av

Rebygg Innlandet AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Servitutt tinglyst 01.07.1991, gjelder bestemmelse om veg. Felles innkjøringsvei til nabohus (Furnesvegen 218) ligger på eiendommen til Furnesvegen 216.

Document reference: 1213240231

Tilleggs kommentar

Ytterkledning og vinduer byttet sommeren 2017 ifm etterisolering. Huset ble malt med Butinox Futura 12-årsmaling sommeren 2019. Garasje satt opp høsten 2022 og malt i mai 2024. Nytt kjøkken desember/januar 2023/2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213240231

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Olstad Johansen	9aeaf9d048742b7d462e b3b8f4c64e78c41a9206	29.08.2025 07:49:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213240231

- 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

Furnesvegen 216 - Nabolaget Snarud - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Benterudbakken Linje B26, 605	2 min	0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min	4 km
Oslo Gardermoen	58 min	

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	22 min	1.6 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	6 min	2.9 km
Hamar Montessori skole (1-10 kl.) 89 elever, 7 klasser	6 min	3.2 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	6 min	2.3 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 18 klasser	6 min	3.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	8 min	4 km
Wang Toppidrett Hamar	10 min	

«Hyggelig, litt sentrumsnært samt landlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

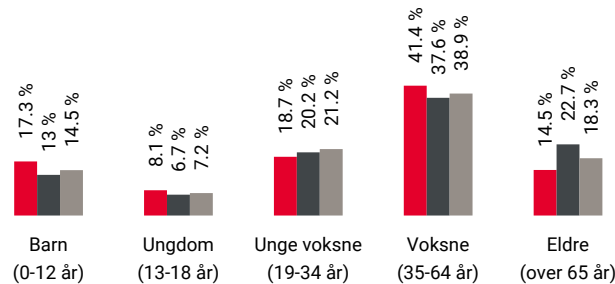
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snarud	1 066	448
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Norsvin barnehage (0-5 år) 28 barn	2 min	0.1 km
Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min	1.1 km
Simenstua barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min	2.2 km

Dagligvare

Coop Obs Olrud Post i butikk, PostNord	20 min	1.5 km
Rema 1000 Olrud City Hamar	21 min	



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Gateparkering
Lett 91/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

- 

Valumsveien nærmiljøanlegg ballslet...
Ballspill

9 min 

0.7 km
- 

Smeby ballplass
Ballspill

10 min 

0.7 km
- 

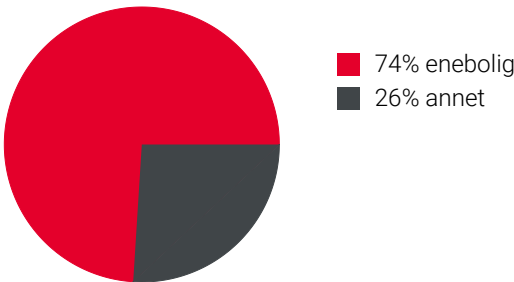
Ankerskogen treningssenter/svømm...
Svømming

8 min 
- 

EVO Hamar
Svømming

8 min 

Boligmasse



«Stille, rolig og trygt. Likevel nært til byens sentrum»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

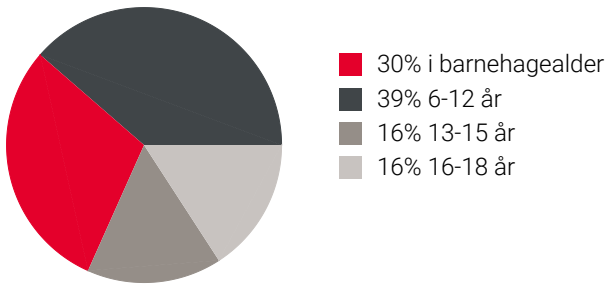
Olrud City

20 min 
- 

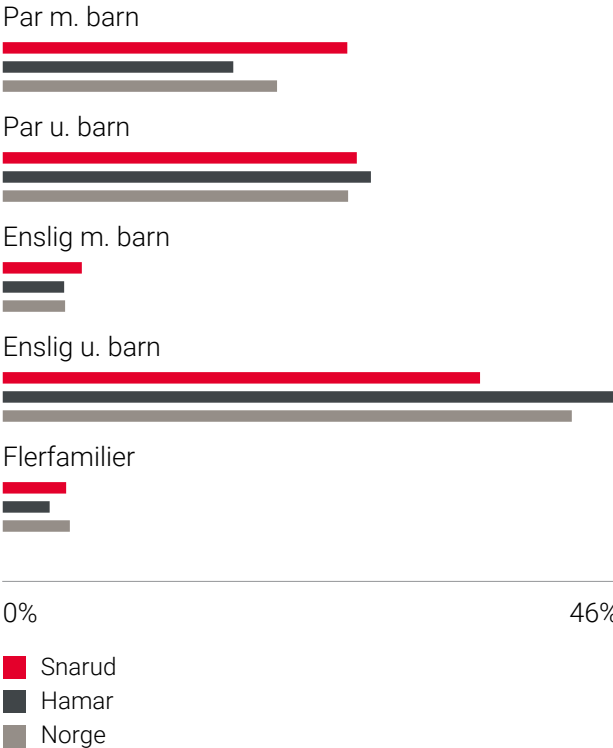
Apotek 1 Olrud

20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

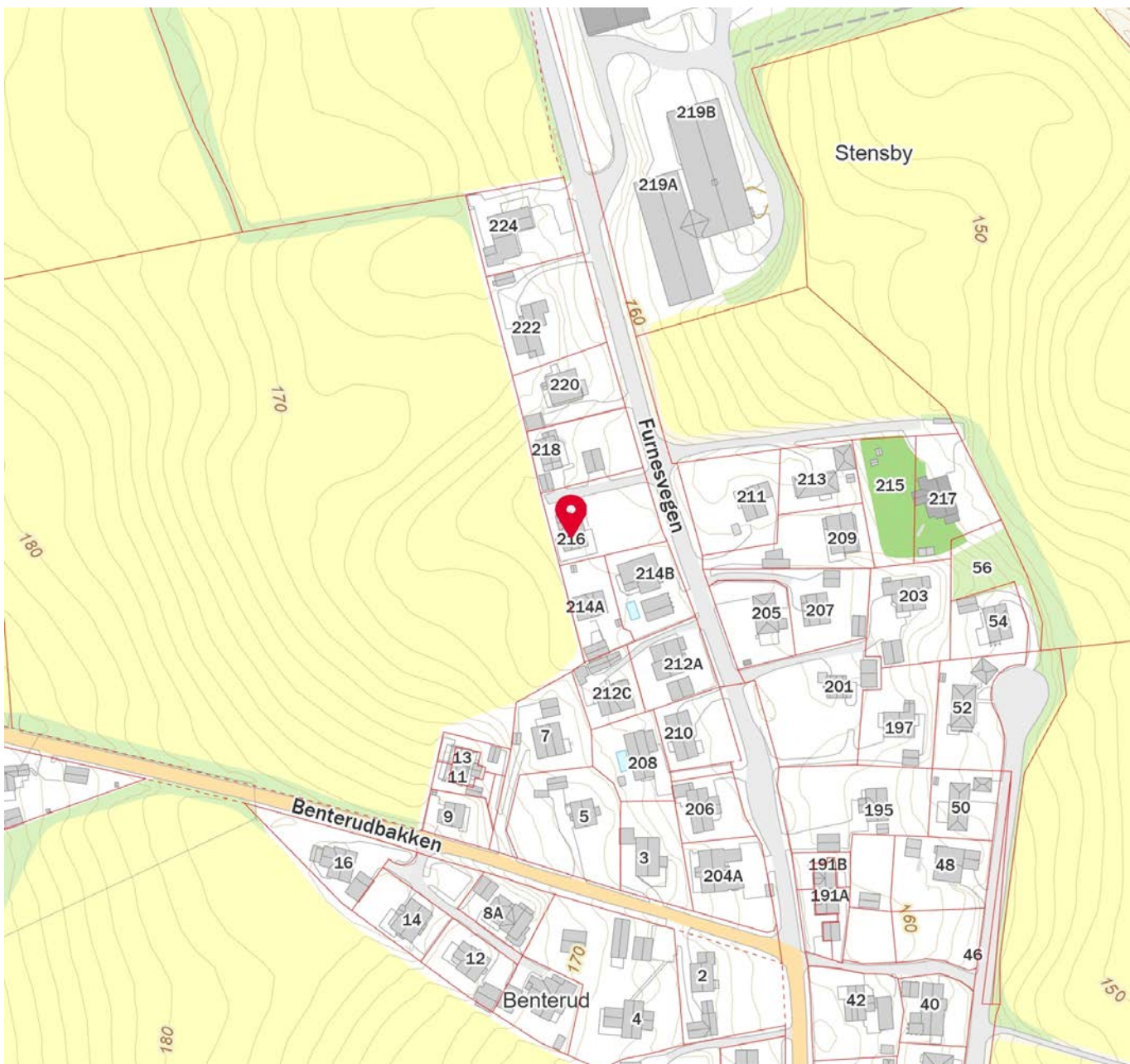
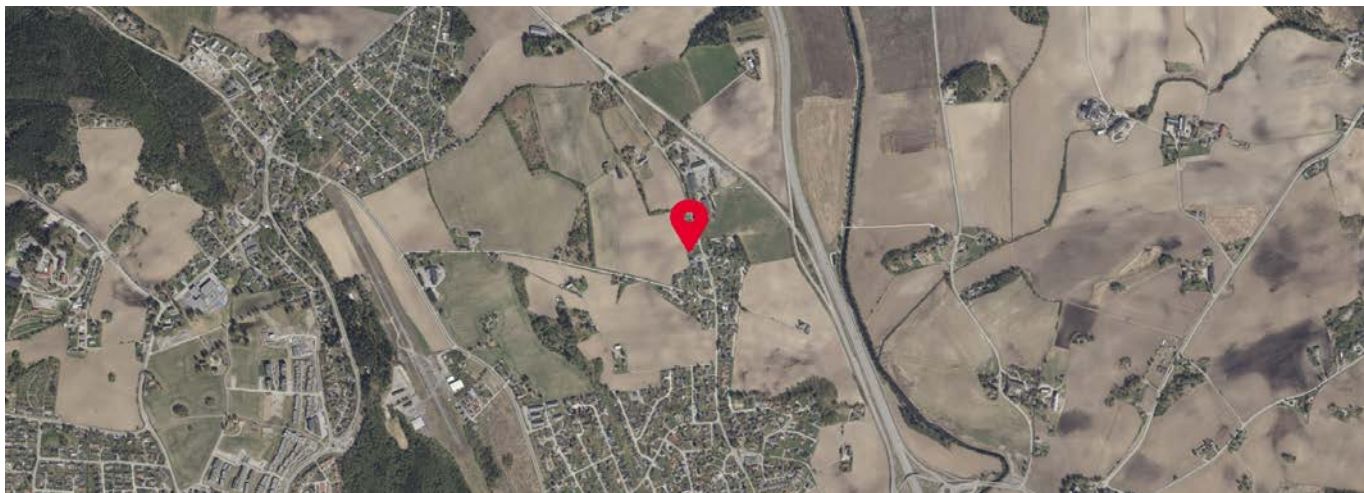


Familiesammensetning



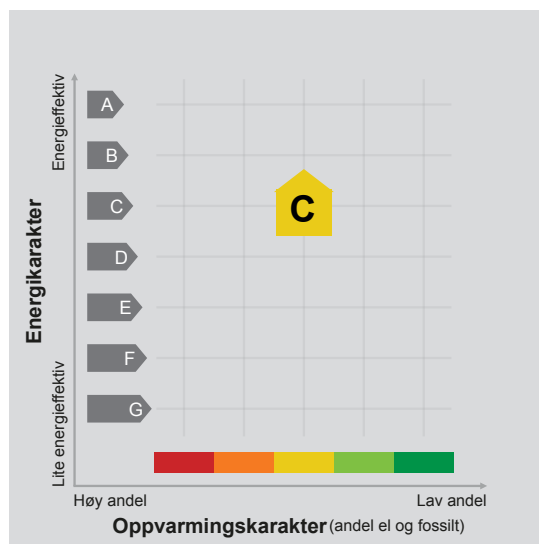
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Furnesvegen 216
Postnummer	2319
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16751278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ae33d48f-27b4-4b0c-b8eb-8fd25230c3b6
Dato	25.11.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Furnesvegen 216
2319 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

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 viderefremidlet 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