



aktiv.

Solhellinga 31A, 2315 HAMAR

HAMAR VEST



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 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 134 432,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 235 782,-
Felleskostn.: Kr 7 479,-
Selger: Elizabeth Risheim for seg selv og etterfullmakt.

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 156 m²/163 m²
Tomtstr.: 13961.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4353
Andelsnr.: 31031
Oppdragsnr.: 1213250094

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Solhellinga 31 A!

Dette er en stor og spennende rekkehusleilighet over fire plan. Boligen inneholder blant annet et stort og godt allrom med et åpent kjøkken og spisestue, skjermet stue, fire soverom og to bad. I tillegg er det godt med lagringsplass i flere boder. Det er uteplasser i flere etasjer med gode solforhold og en meget pent opparbeidet hage.

Garasjeplass følger boligen. Det er kort vei til barnehager og skoler for alle alderstrinn.

- Stor og innholdsrik bolig over flere plan
- God takhøyde i øverste etasje
- Fire soverom og to bad
- Rolig og barnevennlig område
- Fine fellesområder for borettslaget
- Flere boder for god lagring

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 19 m² Entré, trappegang og bod.

BRA-e: 7 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Kjøkken, spisestue, stue, toalettrom og vaskerom.

Underetasje

BRA-i: 61 m² Trappegang, stue, fire soverom og bad.

Kjeller

BRA-i: 12 m² Trappegang.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

49 m² Terrasse.2. etasje

7 m² Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

Tomt

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 13 961 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Etablert, barnevennlig og attraktivt boligområde i Solhellinga. Kort avstand til både Jønsrudløkka barnehage og Prestrud barneskole. Ca 1,1 km til Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole. Vestenga barnehage ligger ca. 600 meter fra boligen. Til Furuberget barnehage er det ca. 800 meter. Storhamar senter har dagligvare butikker og populære La Perla restaurant.

Det er ca 1,5 km til Maxi storsenter med over et godt utvalg av forskjellige forretninger. Flotte friarealer i umiddelbar nærhet i form av Furuberget og Mjøsa. Her er det oppkjørte skispor i vinterhalvåret og turveier på sommeren.

Til Hamar sentrum er det ca. 4 km, hvor du finner et godt utvalg av restauranter, butikker og servicefunksjoner. Her ligger også Hamar kulturhus, med bibliotek, kino og et rikt utvalg av konserter og forestillinger året igjennom. Høgskolen i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger også i Hamar sentrum. Like utenfor sentrumskjernen ligger CC Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver.

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

Byggemåte

Rekkehus oppført i 1973 og tilbygd i 1995. Grunnmur og åpen fundamentering av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje/kjeller og åpen fundamentering. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.05.2025, utført av E&K Takst AS ved Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens og underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres ett taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast og det observeres at grunnmuren har blitt belastet med fukt i dette området.
- Balkong, terrasse, platting: Balkong: Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
- Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Vinduer og balkongdører er stedvis værslitt.
- Yttervegger: Kledningen er stedvis værslitt. Ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.
- Renner og nedløp: Det registreres enkelte bulker takrenner, og det registreres ett nedløpsrør som er avsluttet over bakken uten utkast.
- Taktekking: Taktekkingens alder er ikke kjent og metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på flere rum i underetasjen mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- Kjøkken: Det er registreres bom og stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.
- Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- Trapp: Rekkverkshøyde i spisestue er målt til 80 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Nederste del av trappen mot kjeller er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav i henhold til dagens forskrift.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

- Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Varmtvannsberedet: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
- Overflater på bad: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adgang for måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad: Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettetdetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Sanitærutstyr på bad: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.
- Overflater på vaskerom: Overflater har synlig slitasje og er aldringspreget. Restlevetiden er ukjent.
- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom: Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er synlig utetthet på en rørføring gjennom gulv. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
- Ventilasjon på vaskerom: Rommet er kun ventilert med en spalteventil i vindu og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventileringsmedfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.
- Innvendige overflater: Basert på alder så vurderes det at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det gitt TG2 på avflasset maling på betonggulv i kjeller, det registreres knirk i parkett og laminat i flere rom, og laminatgulv som er avsluttet mot garderobeskap bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.
- Varmepumpe: Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmpumpen.
- Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.
- Ildsted/skorstein: Pipe er kontrollert med drone av sikkerhetsmessige årsaker og kontroll av høyden på pipa over tak er ikke utført.

- Fukt på bad: På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.
- Fukt på vaskerom: På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.
- Radon: Selger opplyser at det er utført radonmåling i boligen, og at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse: Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i rekkverket.
- Utstyr på tak: Det mangler takstige på deler av taket, og det vurderes derfor at det ikke er forskriftsmessig adkomst til pipen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Byttet terrassegulv i regi av borettslaget. Arbeid utført av: Vet ikke, borettslagets ansvar.

21. Er det foretatt radonmåling?: Ja, fant ikke radon i huset. De målte i stue og kjeller.

21.1. Radonmåling: År: 2024. Verdi: Har ikke verdien.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 156 m²

BRA-e: 7 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 56 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 19 m². Entré, trapperom og bod.

BRA-e: 7 m². Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 64 m². Kjøkken, spisestue, stue, toalettrom og vaskerom/bad.

Underetasje

BRA-i: 61 m². Trappegang, gang, fire soverom og bad.

Kjeller

BRA-i: 12 m². Trappegang og to boder.

Boligens øvrige areal:

TBA: 56 m². Terrasse og veranda.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 15 m². Garasje.

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».

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).

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring, polisenummer 6700690.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2003, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Slike kontroller gjennomføres vanligvis ca. hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2018, uten pålegg om utbedringer. Følgende ble anmerket: Det mangler takstige på gangtaket, samt en stige anordning mellom gangtaket og hovedtaket. Denne anordningen må være skrudd fast, eller sikret mot å skli sidelengs eller utover. Dette gjelder både i bunn og topp av en slik anordning. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv i entré, kjøkken og bad i underetasje.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Panelovner i enkelte rom.

Vedfyring:

- Peisovn i spisestue.

Energimerking

Oransje E

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 997 151 per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 988 605 per 31.12.2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for TV og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Per 29.04.2025 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 7 479,-. Av disse går ca. kr 1 673,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 217,- dekker avdrag på fellesgjeld, kr 433,- dekker forsikring og husleie for tilbygg, mens ca. kr 5 156,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv/internett, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

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

Andel Fellesgjeld

Kr 134 432 per 01.04.2025

Andel fellesformue

Kr 38 892 per 31.12.2024

Borettslaget

Andelsnummer

31031

Om borettslaget

Andelen er en del av Hvitveisen Borettslag (org.nr. 950.119.381), bestående av totalt 38 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 521 044,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 1 355 554,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styret i borettslaget jobber kontinuerlig med å følge opp bygningsmassen og ha oversikt over diverse vedlikeholdsbehov. Det er behov for å male bygningsmassen i løpet av 2025-2026. Det er også behov for å rehabilitere alle tørkebalkonger og balkongkasser. Styre fattet vedtak om ett låneopptak på kr 3 000 000,- til disse arbeidene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207991082

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 4 001 409,-

Andel restsaldo: Kr. 97 798,-

Rest løpetid: 5 år 9 mnd.

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,84%

Lånenummer: OBOS02-98208368931

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 1 498 490,-

Andel restsaldo: Kr. 36 634,-

Rest løpetid: 29 år 410 mnd.

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,84%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Dyrehold

Beboere som ønsker å holde dyr, inngår avtale om dette med styret. Avtalen blir å betrakte som en del av husordensreglementet. Mislighold av avtalen betraktes som mislighold av husordensreglene. Det utarbeides avtaleformularer for hold av hund, inne katt og andre dyr. De som ønsker å anskaffe dyr, må godta avtalen om dette.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4353 i Hamar kommune. Andelsnr. 31031 i Hvitveisen Borettslag med orgnr. 950119381

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

- Dagboknr. 101916, tinglyst den 06.04.1972. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.
Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolighus i rekke i to etasjer for Solhellinga 31 i 1973. Det er mottatt ferdigattest for tilbygg rekkehus i 2001.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1972 og for tilbygg fra 1995. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er noen avvik i fasaden da det er satt inn vindu på soverom i underetasje mot øst som ikke fremkommer av byggetegninger. Terrassedøren i underetasjen går ut fra soverom i midten og ikke rommet lengst mot vest, slik det fremgår av byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H410 for krav vedrørende infrastruktur og H330 for radon.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011, verneklasse 3 for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Borettslaget har pågående arbeid med å radonmåle boligene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

134 432 (Andel av fellesgjeld)

4 234 432 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

12 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 235 782 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 246 682 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 249 482 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

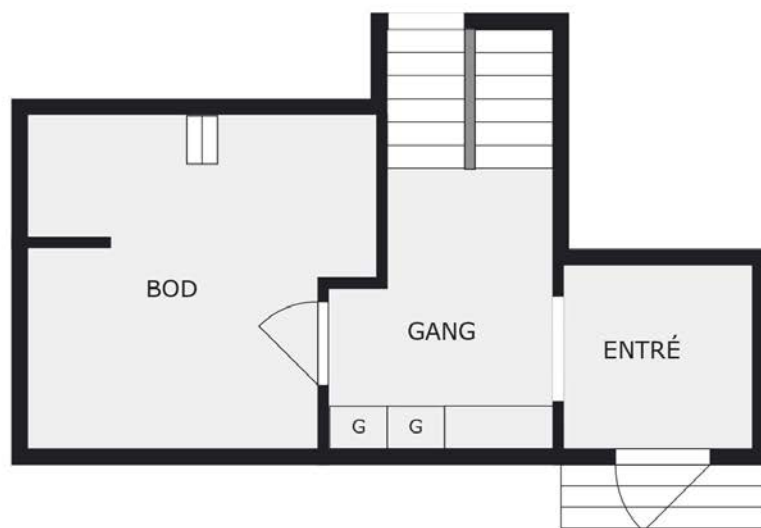
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

14.05.2025



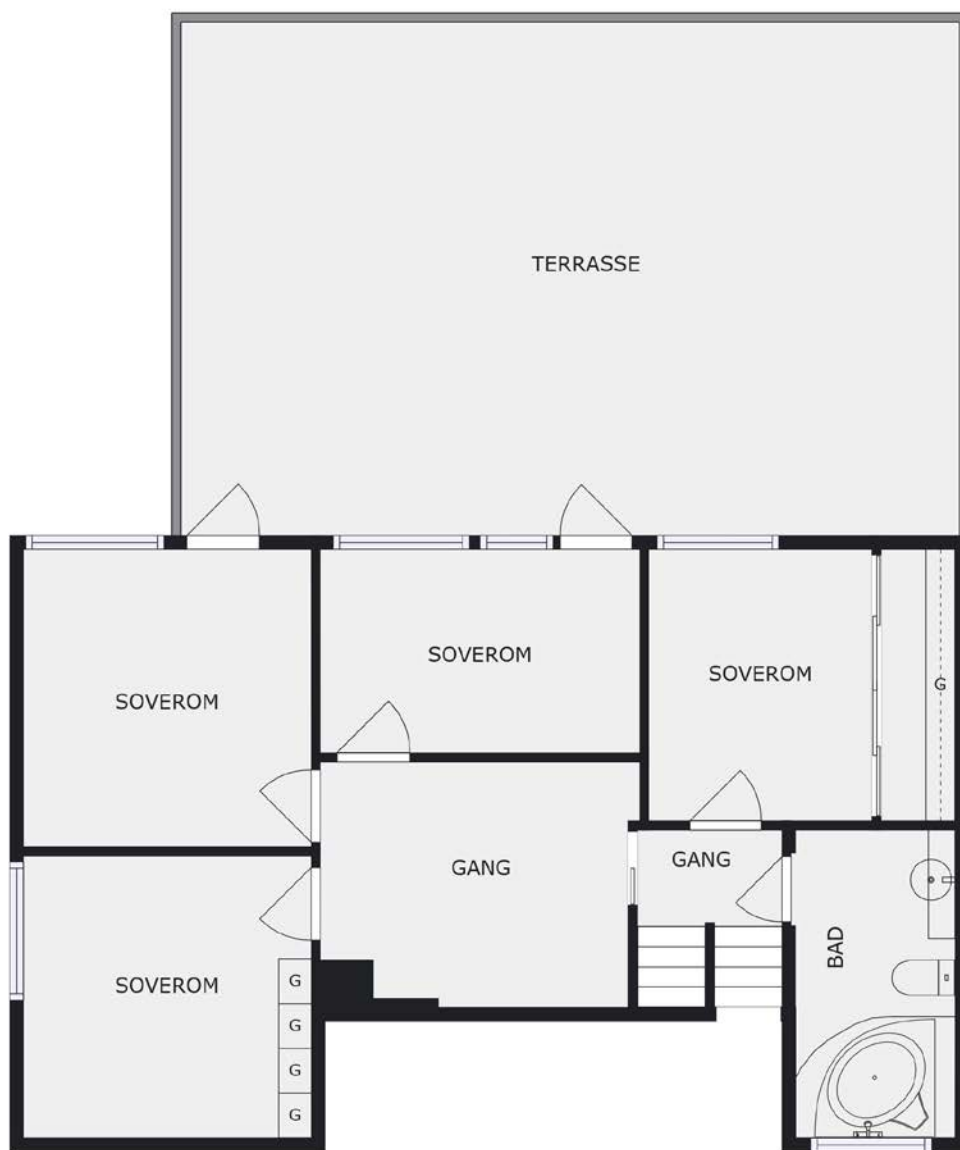
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



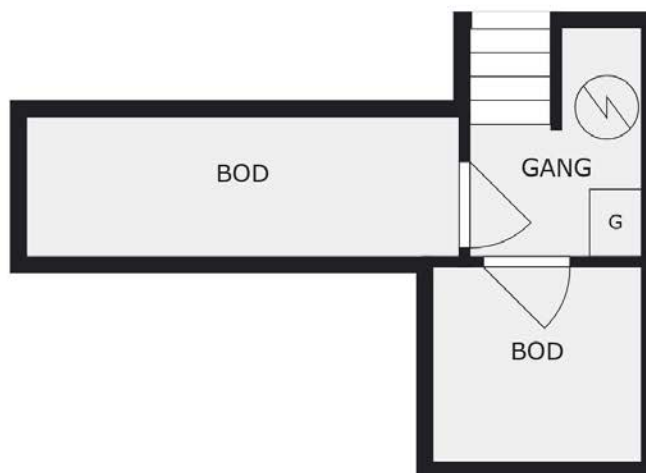
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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.



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.



Velkommen til Solhellinga 31B!



Dette er et stort og innholdsrikt rekkehus beliggende på Hamar vest.



Delvis overbygd inngangsparti med spotter i overkant.



Videre kommer du inn i entréen med flislagt gulv med varmekabler.



Området er pent opparbeidet med fine fellesområder med sittebenker, lekeplasser og beplantning.







Her er det skyvedørsgarderobe og sittebenk med plass til klær og sko.



Boligen strekker seg over fire plan. En halv trapp opp finner du stue og kjøkken, mens soverommene ligger et plan ned. Inn til venstre i bildet ligger det en romslig bod på ca. 11 m²



Det er et stort og åpent kjøkken med god plass til et romslig spisebord noe som gjør det til et fint allrom.



Etasjen har svært god takhøyde og godt med vinduer som gir en lys og luftig følelse.



En hyggelig peisinnatts gir både god varme og lun stemning.



Her kan kokken holde på, mens barna eller gjestene kan følge med.



Fra spisestua er det utgang til veranda. Denne er på ca. 7 m², og har montert markise for solskjerming.



Det er også plass til diverse oppbevaringsmøbler i allrommet,



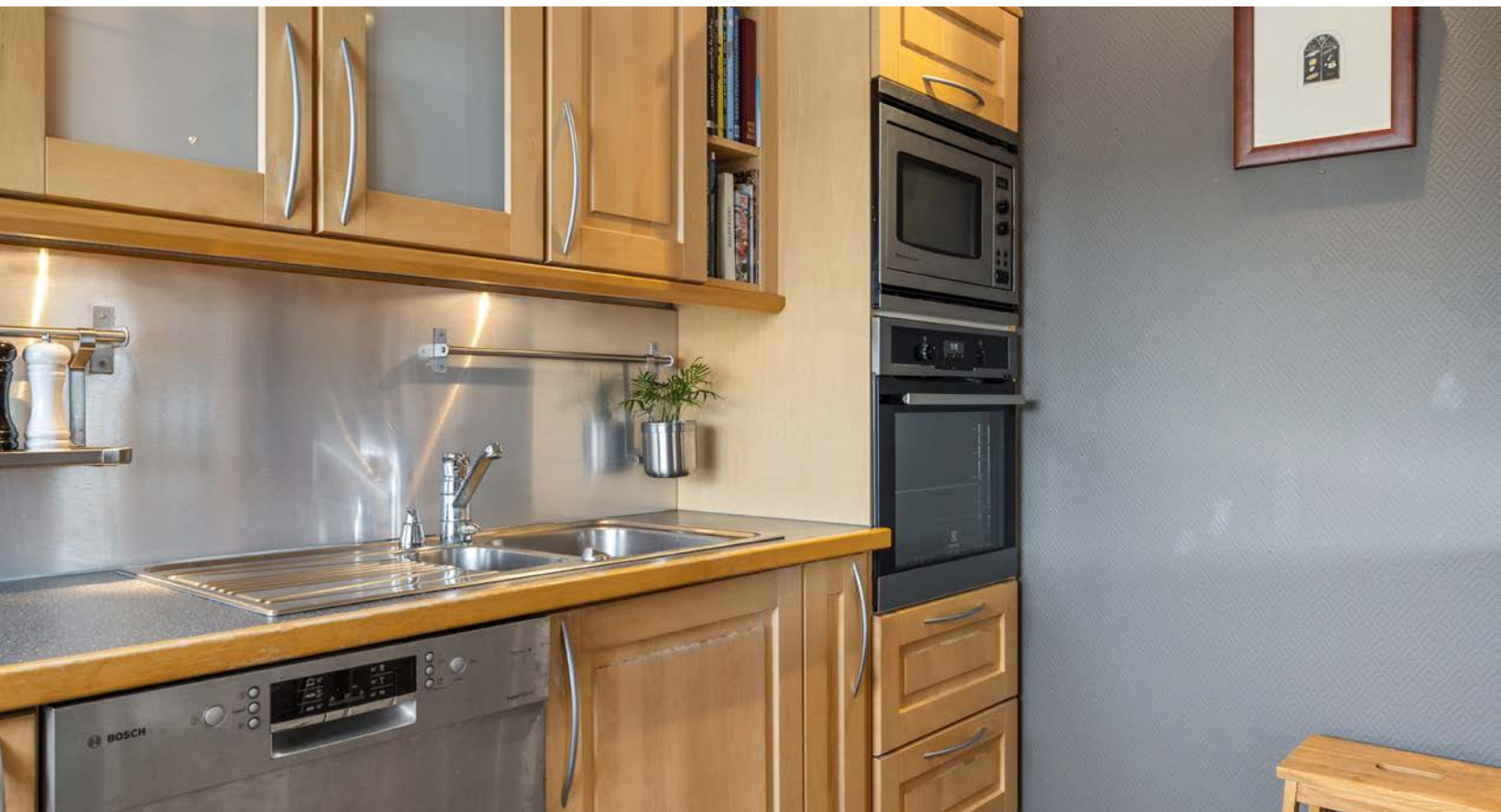
Praktisk kjøkken med innredning fra JKE fra 2001. På gulvet er det fliser med varmekabler.



Innredningen består av over- og underskap med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med dobbel oppvaskum i rustfritt stål.



En praktisk kjøkkenøy fungerer både som romavdeler, spiseplass og avlastningsbord.



Stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn er integrert, mens det er plass for frittstående oppvaskmaskin og dobbelt kjøleskap.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. I benkeryggen er det plater som beskytter mot vann og søl.



Til høyre i bildet finner vi stua, mens badet ligger bak døren til venstre.



Badet er delt i to hvor man først kommer til et toalettrom med gulvmontert toalett og håndvask.



Videre er det et kombinert bad og vaskerom med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også en utslagsvask.



Et lyst og hyggelig rom!



Innenfor allrommet ligger stua. Her er det plass til en romslig sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



Også her får du den gode takhøyden.



I tillegg til sofagruppen er det plass til et par godstoler eller andre ønskelige møbler.



Det er montert varmepumpe for jevn og god varme.



Gangen i underetasjen som leder til boligens fire soverom.



Boligen har fire soverom, alle beliggende i underetasjen.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rommet har en romslig skyvedørgarderobe med speilfronter.



Soverom nummer to er også av god størrelse. Her er det plass til seng, skrivebord og andre ønskelige møbler.



Det er montert to doble garderober.



Soverom nummer tre har også god plass til seng, skrivebord og garderobeskap.



Rommet passer fint som kontor, gjesterom eller barnerom.



Fra dette rommet er det utgang til den store terrassen.



Soverom nummer fire er i dag innredet og brukt som en TV-stue. Det egner den seg godt til da det også her er utgang til terrasse og hage.



Rommet kan passe fint som kombinert stue og gjesterom med en sovesofa.



Stor terrasse på 49 m². Terrassen vender mot sørvest og har god plass til hagemøbler, blomster og annet som skaper et hyggelig utemiljø.



Terrassen er delvis overbygd med verandaen over i tillegg til at det er montert markise.



Her er det også gode muligheter til å ha plantekasse og dyrke egne urter og grønnsaker.



Frodig og meget pent opparbeidet hage.



Det er anlagt en sti fra inngangspartiet og rundt bygget til fremsiden hvor terrassen ligger.



Det er planlagt en rekke busker, blomster og trær som blomstrer frodig gjennom våren og sommeren.



Badet er utstyrt med badekar med dusjvegg og vegghengt dusjbatteri.



Romslig baderomsinnredning med underskap, veggskap og heldekkende servant.



I underetasjen er det et romslig, flislagt bad med varme i gulvet. Vegghengt toalett.



Ned trappen kommer du til kjeller med bodrom for god oppbevaring.



Hyggelige og familievennlige uteområder i borettslaget.



Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger boligen.



Dette er et rolig og barnevennlig område med kort vei til både barnehager og skoler for alle alderstrinn.



Vedlegg

Solhellinga 31 A 2315 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1973

BRA: 163 m²

BRA-i: 156 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

24

TG-3

2

TG-IU

4

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31184>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse

Oppsummering

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler takstige på deler av taket, og det vurderes derfor at det ikke er forskriftsmessig adkomst til pipen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens og underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres ett taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast og det observeres at grunnmuren har blitt belastet med fukt i dette området.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Vinduer og balkongdører er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er stedvis værslitt. Ingen luft og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dette mangler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres enkelte bulker takrenner, og det registrers ett nedløpsrør som er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Etablering av utkast på taknedløp anbefales. En utbedring av takrenner med bulker bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingens alder er ikke kjent og metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på flere rum i underetasjen mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse :

Åpen kjøkkenløsning. JKE kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2001. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med fliser med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater.

Vurdering:

Det er registreres bom og stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse :

Gulvflater belagt med laminat. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Trapp

Oppsummering

Rekkverkshøyde i spisetue er målt til 80 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Nederste del av trappen mot kjeller er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav i henhold til dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden på åpninger i rekkverket slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør og hovedstoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adgang til måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og registrerte avvik står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater har synlig slitasje og er aldri preget. Restlevetiden er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er synlig utetthet på en rørføring gjennom gulv. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er kun ventilt med en spalteventil i vindu og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Basert på alder så vurderes det at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det gitt TG2 på avflaset maling på betonggulv i kjeller, det registreres knirk i parkett og laminat i flere rom, og laminatgulv som er avsluttet mot garderobeskap bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen for å utbedre ovennevnte avvik.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er kontrollert med drone av sikkerhetsmessige årsaker og kontroll av høyden på pipa over tak er ikke utført.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Selger opplyser at det er utført radonmåling i boligen, og at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

Basert på manglende dokumentasjon så anbefales det at det blir gjennomført en ny måling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: John Alexander Risheim
Navn: Katia Del Carmen Munarriz Risheim

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 08.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE

Telefon: 92482613
Epost: jonas@ek-takst.no



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Selv om rekkehuset er en del av ett borettslag så er utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet boligen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Solhellinga 31 A, 2315 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 4353 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 31031 Leilighetsnr:

Byggeår: 1973 - Utstedt ferdigattest 19.03.1973.

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus tilhørende Hvitveisen Borettslag beliggende i Solhellinga 31A i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1973 og tilbygd i 1984 og 1995. Grunnmur og åpen fundamentering av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje/kjeller og åpen fundamentering. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (13 961 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplass, pleanreal med lekeområde, sittegrupper og diverse beplantringer.

PARKERING

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via privat veg.

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull og privat septiktank.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over fire halve etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Gang og to boder.
Underetasje: Bad, gang, stue og fire soverom.
1. Etasje: Entré, gang og bod.
2. Etasje: Kjøkken, toalettrom, vaskerom, spisestue og stue.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Himlinger: Malte flater, takplater og panel.
Vegger: Malte flater, malt panel, veggplater, panel, fliser, malte tapetserte flater og malt mur.
Gulv: Parkett, fliser, heltregulv, laminat, malt og ubehandlet betong.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré og bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i spisestue.
Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	163	156	7	0	56
Felles garasjebygg	15	0	15	0	0
Totalt m²	178	156	22	0	56

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	12	12	0	0	0
Underetasje	61	61	0	0	49
1. Etasje	26	19	7	0	0
2. Etasje	64	64	0	0	7
Totalt m²	163	156	7	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	12	4	8	Trappegang	To boder.
Underetasje	64	64	0	Trappegang, bad, stue og fire soverom	
1. Etasje	20	9	11	Entre og trappegang.	Bod
2. Etasje	67	67	0	Kjøkken/spisestue, toalettrom, vaskerom og stue.	
Totalt m²	163	144	19		

Bygning: Felles garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	15	0	15	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	15	0	15		Garasjeplass.
Totalt m²	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur

Boligen har grunnmur av betong og åpen fundamentering med blokker/søyler av betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens og underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres ett taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast og det observeres at grunnmuren har blitt belastet med fukt i dette området.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Boligen er oppført med grunnmur av betong og åpen fundamentering med betongsøyler.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Kryp kjeller: Åpent kryprom



Åpent kryprom under deler av boligen.

Beskrivelse

Åpent kryprom under deler av boligen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i klembord i kryprom måles et fuktinnhold på 9,4 vektprosent. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-1

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Konstruksjonen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Erfaringsmessig er kryprom en risikokonstruksjon som er skadeutsatt, på generelt grunnlag så bør kryprommet holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

6.4 Støttemur



Støttemur av betongstein.

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.5 Rom under terreng



Bilde fra uktnmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng

Innredet

Under- og kjelleretasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det vurderes at deler av overflater har blitt oppgradert siden byggeår. Eksakt årstall er ikke kjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (Piggmåling: 7,3 vektprosent).

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Oversiktsbilde terrasse.



Det registreres enkelte råteskader i rekkverket.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sør-vestvendt terrasse på 49 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegger av tre. Terrassen har markise. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Trapp mellom balkong og terrasse ble fjernet i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Oversiktsbilde balkong.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sør-vestvendt balkong på 7 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har markise. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt nye terrassebord på balkongen i regi av borettslaget i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.8 Vinduer og dører



Værslitt karm.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdører med karm av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør ble skiftet i regi av borettslaget i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Vinduer og balkongdører er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.9 Yttervegger



Deler av kledningen er værslitt.



Ingen musesperre i ytterhjørner.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningen er stedvis værslitt. Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dette mangler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.10 Renner og nedløp



Det registreres bulker i takrenner.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres enkelte bulker takrenner, og det registrers ett nedløpsrør som er avsluttet over bakken uten utkast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av utkast på taknedløp anbefales. En utbedring av takrenner med bulker bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

TG-2

6.11 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltak.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	

TG-1

6.12 Taktekking



Deler av taktekkingen er værslitt og bærer preg av alder.

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	
Taktekkingens alder er ikke kjent og metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.	

TG-2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Utstyr på tak



Det er kun etablert takstige på deler av taket.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler takstige på deler av taket, og det vurderes derfor at det ikke er forskriftsmessig adkomst til pipen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på flere rum i underetasjen mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

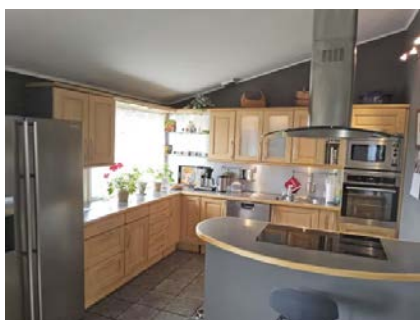
6.15 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i spisestue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue i andre etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-IU	
Pipe er kontrollert med drone av sikkerhetsmessige årsaker og kontroll av høyden på pipa over tak er ikke utført.	

6.16 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-2	
Beskrivelse : Åpen kjøkkenløsning. JKE kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2001. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med fliser med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater. Vurdering: Det er registreres bom og stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Fritthengende ventilator.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

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

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

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

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

6.18 Toalettrom

Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Det er ikke etablert ventilering av rommet.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2****Beskrivelse :**

Gulvflater belagt med laminat. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.19 Trapp



Trapp av tre mellom etasjene.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 2. etasje, åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og underetasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverkshøyde i spisetue er målt til 80 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Nederste del av trappen mot kjeller er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggene som er et krav i henhold til dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggene for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden på åpninger i rekkverket slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.20 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjelleretasje.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

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

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør og hovedstoppekran.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i trappegang.

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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i gang under trapp i kjelleretasjen.

Plassering bereder	
Trappegang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon



Symptomer etter kondens (krakelert maling) er registrert i enkelte vinduer.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.	



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i 2001.

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

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Avtrekksvifte er testet med papir.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og registrerte avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Drenering fra innebygget toalettsistene er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Oversiktsbilde vaskerom.



Klemring uten skruer i sluk.



Utetthet rundt rørgjennomføring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og malte tapetserte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater har synlig slitasje og er aldri preget. Restlevetiden er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er synlig utetthet på en rørføring gjennom gulv. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet er kun ventilert med en spalteventil i vindu og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater, takplater og panel.

Vegger: Malte flater, malt panel, veggplater, panel, malte tapetserte flater pga malt mur.

Gulv: Parkett, fliser, heltregulv, laminat, malt og ubehandlet betong.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Basert på alder så vurderes det at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det gitt TG2 på avflasset maling på betonggulv i kjeller, det registreres knirk i parkett og laminat i flere rom, og laminatgulv som er avsluttet mot garderobeskap bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

6.28 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen for å utbedre ovennevnte avvik.

6.29 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Selger opplyser at det er utført radonmåling i boligen, og at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på manglende dokumentasjon så anbefales det at det blir gjennomført en ny måling.

6.30 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250094	

Selger 1 navn
Katia del Carmen Munarriz Risheim

Gateadresse	
Solhellinga 31A	

Poststed	Postnr
HAMAR	2315

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: 1213250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Fant ikke Radon i huset. De målte i stue og kjeller

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Har ikke verdien

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250094

Tilleggskommentar

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: 1213250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katia Risheim	28ba771dc5864410c6ad1a6 1dcd8795966ed4bb7	08.05.2025 10:35:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

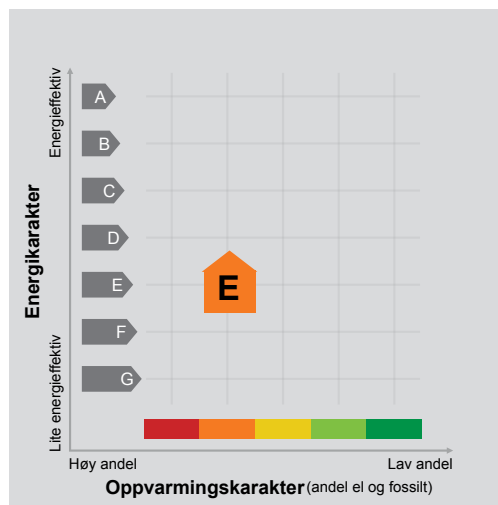
Document reference: 1213250094

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Solhellinga 31A
Postnummer	2315
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	4353
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13787468
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119241
Dato	13.05.2025



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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Solhellinga 31A - Nabolaget Prestrud/Solhellinga - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Øvre Heggelia Linje B21	8 min	0.6 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	9 min	3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t	

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	4 min	0.3 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	15 min	1.3 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	21 min	1.8 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	11 min	0.9 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	15 min	1.2 km
Wang Toppidrett Hamar	11 min	
Hamar katedralskole 1300 elever	14 min	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	15 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

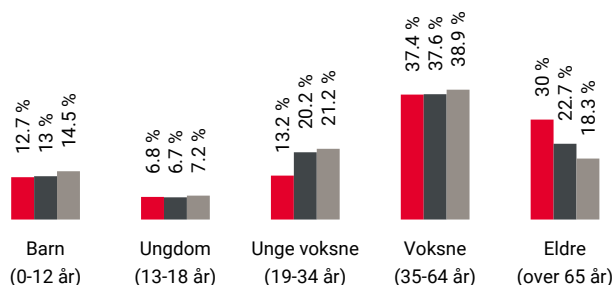
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestrud/Solhellinga	831	355
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min	0.4 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min	0.4 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Storhamar	9 min	
Rema 1000 Storhamar	11 min	
Post i butikk, PostNord	0.9 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



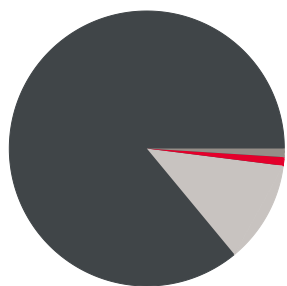
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Prestrud skole	4 min	🚶
Ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Fotballhall Prestrud	6 min	🚶
Fotball	0.5 km	
🚴 Espern express	11 min	🚶
🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm...	5 min	🚗

Boligmasse



- 1% enebolig
- 86% rekkehus
- 1% blokk
- 12% annet

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er veldig stille og godt å bo her. Veldig sjelden at det er bråk. Menneskene rundt her er snille og høflige.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Storhamarsenteret

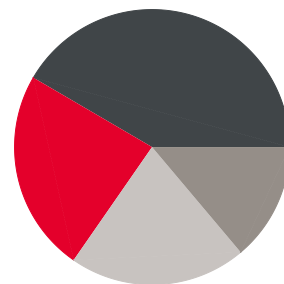
8 min 🚶



Ditt apotek Storhamarsenteret

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



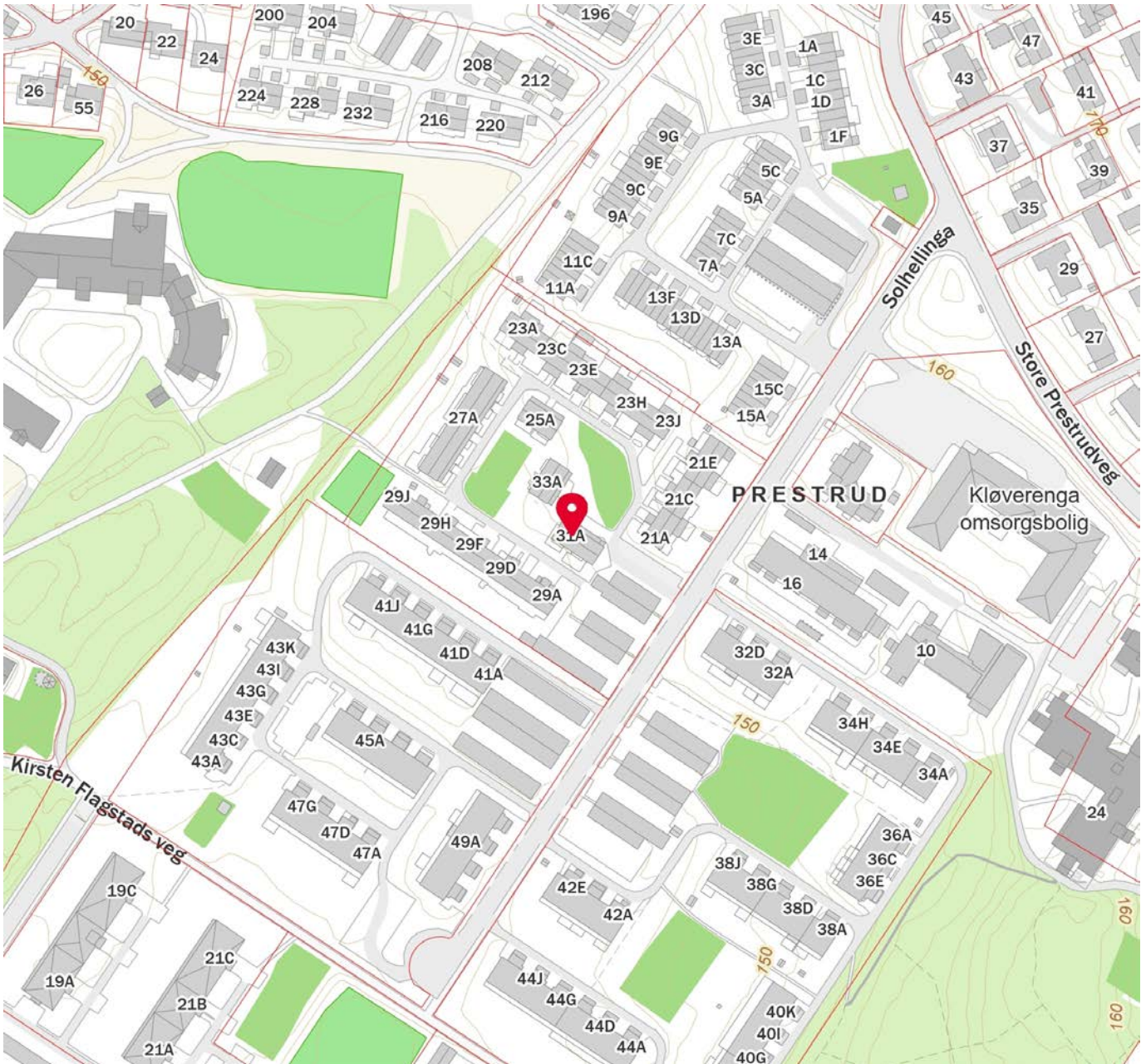
0%

46%

- Prestrud/Solhellinga
- Hamar
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Solhellinga 31A
2315 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien**Telefon:** 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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