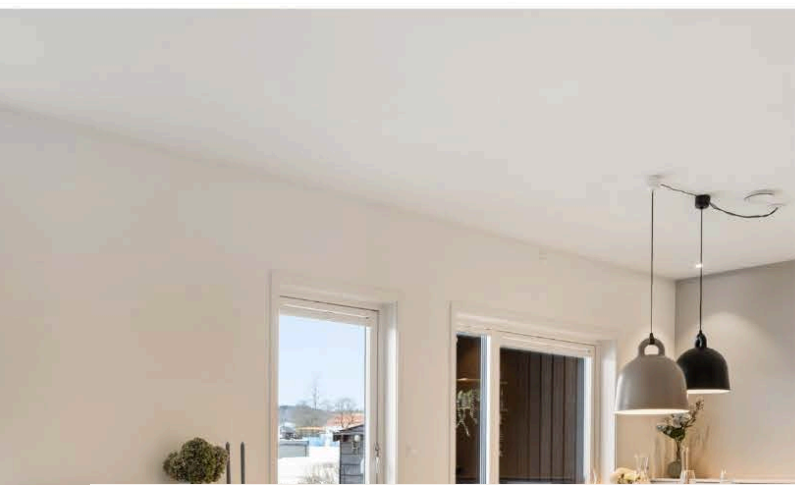
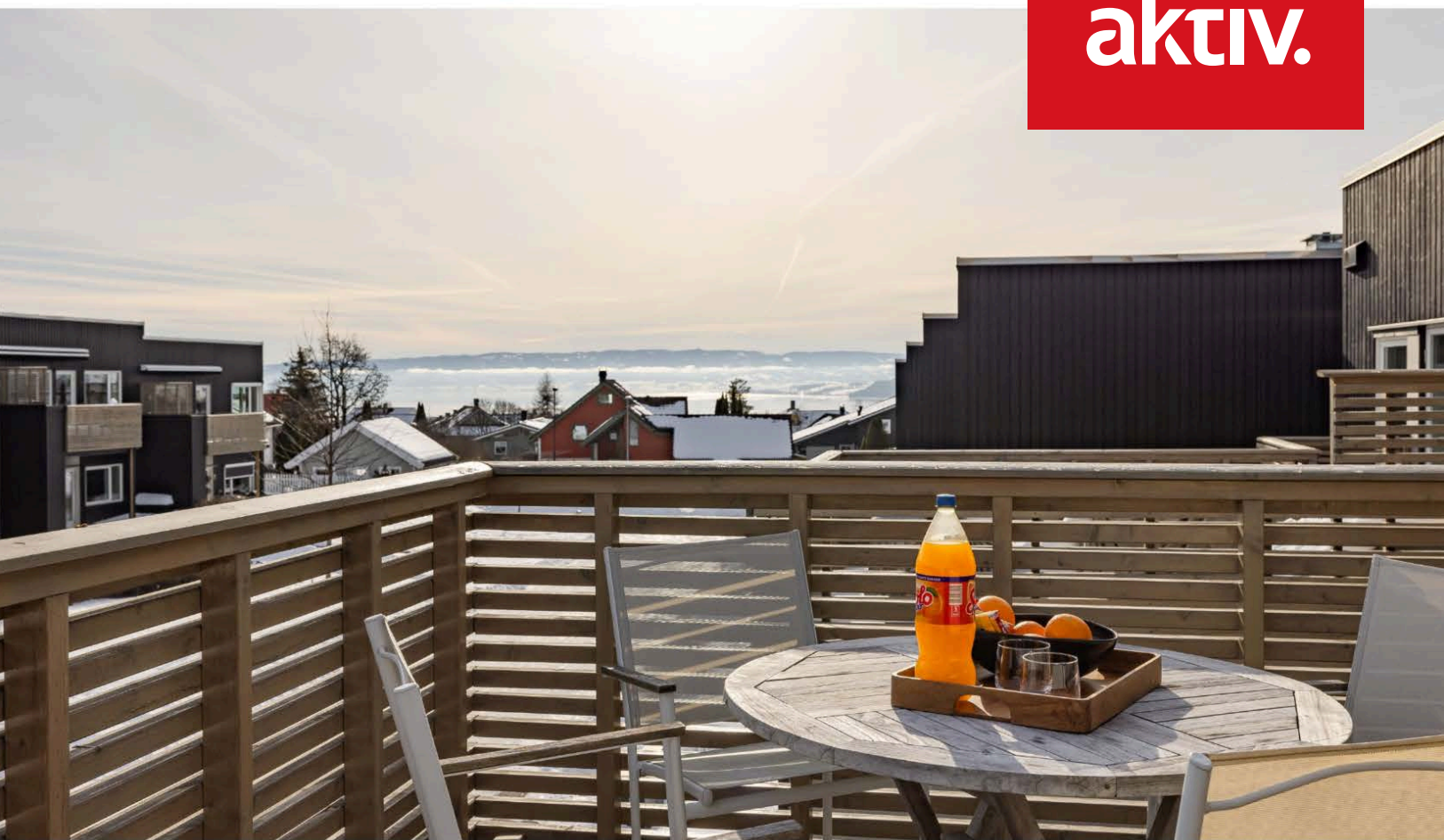


aktiv.



Skisporet 305, 2319 HAMAR

VOLLJORDET / HAMAR



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 350,-
Total ink omk.: Kr 6 155 000,-
Felleskostn.: Kr 3 983,-
Selger: Björn Ilsemann
Guro Økelsrud Lombnæs

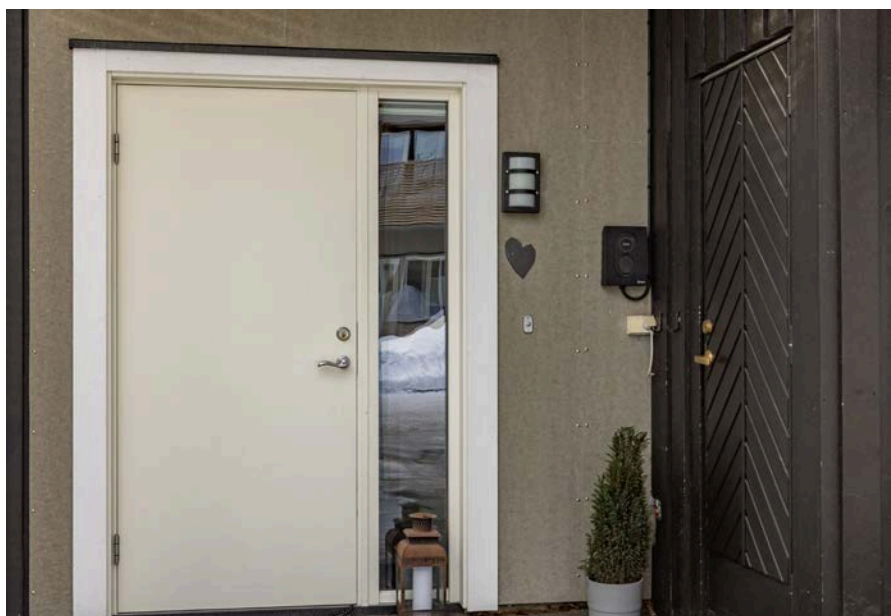
Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 130/138 kvm
Tomtstr.: 64.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 7509 snr. 22 og
129/5276-andel av
Gnr. 1, bnr. 7504
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1213250018

Ditt nye hjem?

Velkommen til Volljordet og Skisporet 305!

Et lyst og moderne rekkehus fra 2016 med gjennomgående god standard. Boligen har en familievennlig og god planløsning over to plan med et stort oppholdsrom og bad/vaskerom i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. Det er flere solrike uteplasser med bla. vestvendt terrasse og egen hage på bakkeplan, samt romslig balkong i 2. etasje med flott Mjøstsikt. 2. etasje har også en loftsstue/stor gang. Hovedsoverommet har et romslig walk-in og utgang til enda en balkong. Inntilbygget carport med lader og 2 boder.

Boligen ligger på et nyere boligfelt på Volljordet i Hamar. Mellom boligbyggene er det fine fellesområder med plenareal, lekeplasser og sittebenker. I området er det Kiwi, legesenter, fotballbane. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Tilstandsrapport	57
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal totalt

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Beskrivelse: Entré/gang, stue/kjøkken/spisestue, bad/vaskerom og bod under trapp.

BRA-e: 3 m²

Beskrivelse: Utvendig bod ved inngang.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Beskrivelse: Gang, baderom, 3 soverom og omkleddingsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

0 m²

Beskrivelse: Terrasse utenfor stue er ikke oppmålt pga. snø.

2. etasje

32 m²

Beskrivelse: Balkonger.

Ikke målbare arealer

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 9m².

Adkomst til terrasse fra stue: TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Liten lekestue ved terrasse er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av snø.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

64.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 64,4m². Tomten er opparbeidet med plen og hekk. Plenene ved eneboligene/rekkehusene holdes ryddige og vedlike av seksjonenseier.

Felles eiertomt for sameiet på ca. 4 732,4m². Tomten består av i all hovedsak av sameiets bygninger. Kjøre-, gangveger og adkomstarealer er asfaltert, parkeringsplasser asfaltert. Det er nylig satt opp flere plantekasser og bærbusker til seksjonseiernes frie disposisjon i fellesarealene.

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

Beliggenhet

Boligen ligger på et nyere boligfelt på Volljordet i Hamar. Her bor du godt uansett alder! Mellom boligbyggene er det fine fellesområder med plenareal, lekeplasser og

sittebenker. Det er fotballbane i området, og fine muligheter for å gå på ski og ake. Det er gangavstand til barnehager, barneskoler, ungdomsskole og Hamar katedralskole. Rett i nærheten finner du Kiwi Volljordet, samt legesenter. Her stopper også bybuss 27 og 23, med hyppige avganger til Hamar sentrum, Stange og Brumunddal.

Til sentrum er det ca. 3 km. Her finner du et godt utvalg av forskjellige spisesteder, butikker og servicefunksjoner. I sentrum ligger Hamar kulturhus med en kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra jernbanestasjonen er det hyppige avganger til Gardermoen, Oslo og Trondheim.

Er du glad i friluftsliv er det mange fine uteområder, både sommer og vinter. Klukhagan som ligger rett i nærheten har fine turstier og lysløype. Ellers er det kort veg til Furuberget, og Mjøsa ligger kun en liten gåtur unna.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus - Byggeår: 2016.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Eier opplyser: Utført taksjekk i 2024. Alt ok. Gesimsbeslag.

Innvendig taknedløp. Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel og fasadeplater. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019. Sameiet planlegger overflatebehandling i 2026. Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Flattakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2015. 1.etasje: Malt ytterdør, sidefelt med glass. 3 lags isolerglass. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2015. 2.etasje: Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2015. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019. 1.etasje: Adkomst til terrasse fra stue. Del under overliggende balkong. Utført med terrassebord og levegg. Lys og strøm. 2.etasje: Adkomst til åpen balkong over eksisterende carport. Bygget i 2019. Utført av: egeninnsats. Understøttet med tresøyle. Utført med terrassebord og rekkverk. Adkomst til åpen balkong fra soverom. Understøttet med tresøyle. Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Utvendig bod ved inngang:

Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, usiolert. Himling med malt panel. Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befarings.

Utvendig bod:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Lagretgods gjorde at større deler av boden ikke var disponibel under befarings. Overflater med malt panel. Himling med malt panel. Skyvedør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.02.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Ujevne flisfuger.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) eller TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var skjeggkre i boligen ved overtakelse. Dette ble profesjonelt behandlet av Pelias. Det har ikke blitt observert skjeggkre i boligen etter dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installert el-billader.

Arbeid utført av: Storhamar Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Zaptec-lader i tilknytning carporten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eier satte inn verandadør og bygde terrasse på carporten sammen med en tømrmester. Bjelkelaget til terrassen ligger beskyttet oppå eksisterende takteking.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Se terrasse/terassedør i tidligere punkt. Bygde levegg/lekehus sammen med tømrmester. Det ble også bygget løs lagringsenhet i carporten.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Foretok radonmåling i hele sameiet. Det ble målt i soverom (2. etasje) og stue (1. etasje).

21.1. Radonmåling

År: 2024

Verdi: 16 og <10

Innhold

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Entré/trapperom med bod under trapp, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning samt utgang til terrasse og hage.
2. etasje: Gang/trapperom med utgang til balkong, baderom, garderoberom og 3 soverom hvorav det ene har utgang til balkong.

Ved inngangspartiet er det inntilbygget utvendig bod på 3m², samt carport med elbil-lader og utvendig bod på 5m².

Standard

Rekkehus - Byggeår: 2016.

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

Tilbygg med liten bod ved inngang i 2020.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være

borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Lamper over spisebord og jenterommet medfølger ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i inntilbygget carport med elbil-lader. Det er i tillegg en ekstra parkeringsplass forbeholdt eiendommen i sameiets fellesarealer.

Kostnader til lading av oppladbare kjøretøy dekkes av den enkelte eier. Dersom lading skjer gjennom kurs på sameiets strømmåler, må seksjonseieren kjøpe egnet ladeboks etter søknad til styret. Ladingen faktureres etter pris satt av styret. Prisen skal dekke strømkostnader og faktureringskostnader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

960137

Radonmåling

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling utført 2024, og målinger ligger under grenseverdier.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontroll kan forventes i 2036.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Vannbåren gulvvarme i begge baderomsgulv. Boligen har også balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen har egen fjernvarmemåler knyttet opp til Eidsiva Bioenergi. Flyttemelding

sendes Eidsiva Bioenergi direkte.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 26 565

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 26 564,67,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 050,-
- * Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 572,-
- * Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- * Eiendomsskatt: Kr. 13 945,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Sameiet har felles renovasjon som er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 338 112

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 352 449

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Kommunale avgifter» og "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi, strøm, innboforsikring, vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet på grunnpakke TV/bredbånd som er inkludert.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Stavsberg velforening.

Stavsberg Velforening:

Eier av bolig på gnr 1 bnr 7509 snr 1-24 i Hamar kommune plikter å være medlem i Stavsberg velforening med org.nr. 913 894 537.

Velforeningen skal ivareta drift og vedlikehold av friområder, parker, lekeplasser, andre fellesområder samt felles vann- og avløpsledninger etc. innen reguleringsområdet Vold og Lund Søndre. Vellets kostnader til drift og vedlikehold ("felleskostnader") fordeles på Vellets medlemmer slik det er fastsatt i Vellets vedtekter. Eier av bolig på gnr 1 bnr 7509 snr 1-24 plikter å betale sin andel av felleskostnadene.

Stavsberg Utvikling AS, org.nr. 998 526 760, er i vedtektene gitt særlige rettigheter og plikter i Vellet inntil hele utbyggingen av reguleringsområdet er fullført.

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

Eierbrøk

129/2638

Felleskostnader inkluderer

Kr. 3 983,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, renovasjon, snørydding og gressklipping av fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel og styrehonorar.

Herav:

Kr. 2 613,- Felleskostnader

Kr. 745,- Felleskostnader fast del

Kr. 625,- Kabel-TV

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2024.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 983

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Andel fellesformue

Kr 31 344

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Velthagan

Organisasjonsnummer

915099114

Om sameiet

Sameiet Velthagan er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 099 114, og består av 24 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det har ikke vært behov for noe større vedlikehold eller reparasjoner. Vi ønsker imidlertid å begynne med periodevise kontroller av tak og avløp heretter, for å forebygge skader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntektene var til sammen kr. 1 130 058,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 863 917,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 252 228,-.

Sameiets disponible midler var kr. 426 706,- per 31.12.2023, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten skriftlig forhåndstillatelse fra styret. (Fare for lukt, bråk, allergi og redsel.)

Søknad om tillatelse til anskaffelse av dyr må inneholde informasjon om hva slags dyr.

Hunder og katter skal være merket med navn og telefonnummer. Hunder skal alltid føres i bånd på sameiets område. Skulle det skje at dyr gjør fra seg på sameiets område, må dette fjernes og rengjøres umiddelbart.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Tillatelse til husdyrhold kan tilbakekalles av styret dersom dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne og går ut over trivselen innen sameiet eller når politivedtektene om dyrehold ikke følges.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter grøntanlegg m.v.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 7509, seksjonsnummer 22 i Hamar kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 7504 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 04.10.2013, dagboknummer 848650. Denne matrikkelenheten har 129/5276-andel i: Gnr. 1, bnr. 7504 i Hamar kommune.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

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

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

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

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791.

Rettighetshaver: Stavsberg velforening.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 09.12.2014, dagboknummer 1083946. Rettighetshaver: Eidsiva Bioenergi AS. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelser om anlegg av fjernvarmeledning med tilhørende utstyr og kummer. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 11.12.2014, dagboknummer 1093988.

Rettighetshaver: Allente Norge AS. Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om telefonledning/telesentral.

* Seksjonering, tinglyst den 09.10.2014, dagboknummer 866733. Opprettet seksjoner: Snr: 22. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 129/2638.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg rekkehus i 2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Utvendig bod ved inngang som ble tilbygget i 2020 fremkommer ikke av tegningene og antas at ikke er byggesøkt/godkjent. (Denne står løst og er ikke fastmontert). Det er også avvik på terrassen utenfor stuen som i dag er noe større enn hva den er på tegningene og lekestuen som ikke fremkommer av tegningene. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Sameiet har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Vold og Lund søndre fra 2012. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (4 140m²), garasjeanlegg (1 166m²), gatetun (1 226m²) og friområde (24m²). Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder for eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_), for hensyn landbruk (H510_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_). Deler av eiendommen ligger også i gul hensynsone for støy (3 267m²) og rød hensynsone for støy (500m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Stavsberg fra 2007, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig park/turvei (2 021m²) og framtidig boligområde (4 536m²) med bestemmelser om utbyggingsrekkefølge.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen (deler a planområdet erstattes av ny sentrumsplan). Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Ved utleie svarer sameier for alle forpliktelser som påhviler og alle forhold som kan oppstå for vedkommende seksjon. Dette gjelder også økonomisk ansvar som skyldes leietakerens forhold. Sameier må gjennom avtale med leietaker sørge for at leietaker oppfyller sameiers forpliktelser som fremkommer av vedtektene og husordensreglene.

Sameier plikter å registrere leietaker i vibbo, og leietaker plikter å godkjenne invitasjonen til vibbo. Sameier plikter å fjerne leietaker fra vibbo når vedkommende flytter.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

156 350 (Omkostninger totalt)

167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 356 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 367 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 370 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,8% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

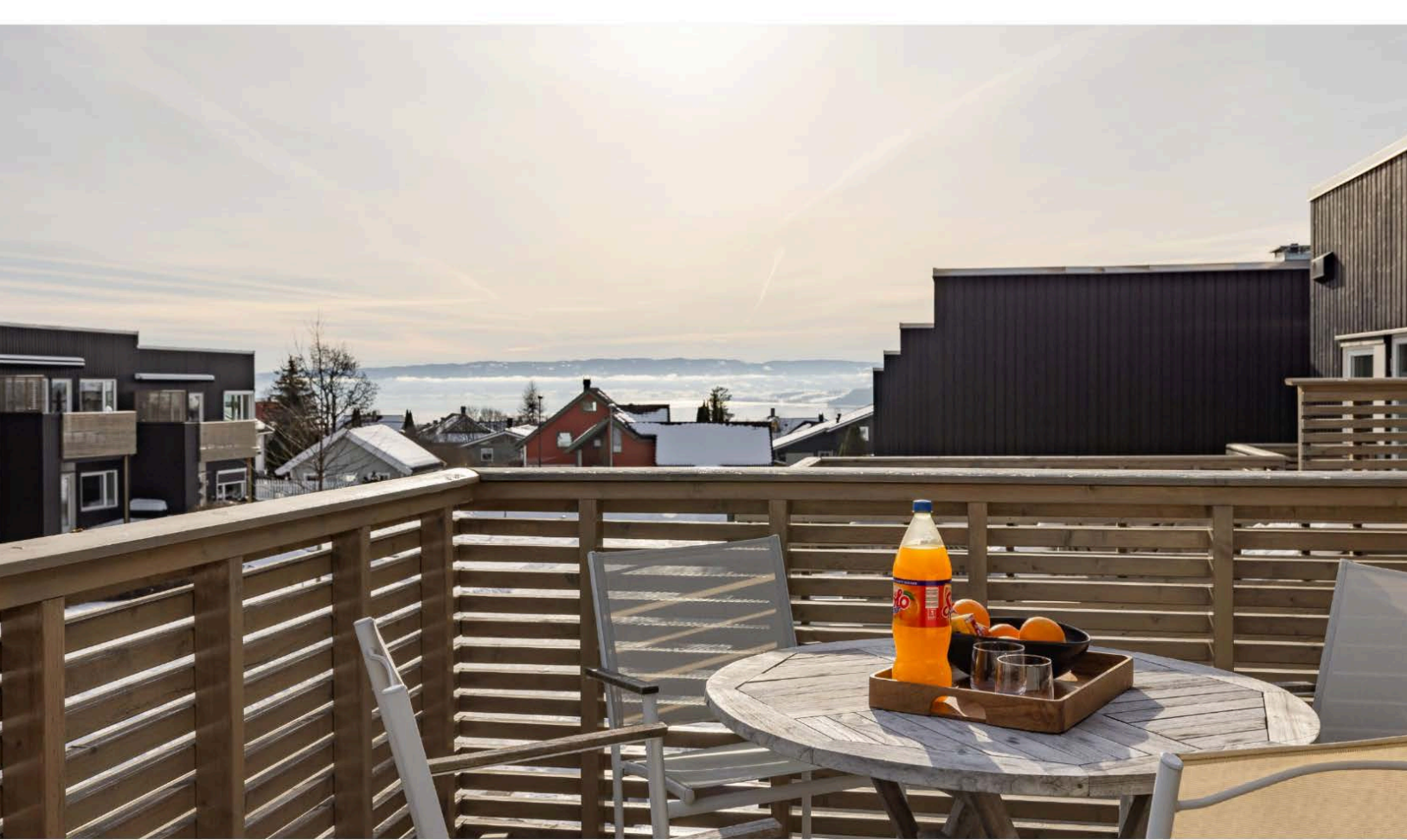
Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

03.03.2025



Velkommen til Volljordet og Skisporet 305!



Et lyst og moderne rekkehus fra 2016 med gjennomgående god standard. Det er flere solrike uteplasser med bla. vestvendt terrasse og egen hage på bakkeplan, samt romslig balkonger i 2. etasje med flott Mjøsutsikt fra sør-øst-vendt balkong.



Boligen ligger på et nyere boligfelt på Volljordet i Hamar. Mellom boligbyggene er det fine fellesområder med plenareal, lekeplasser og sittebenker.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti. Ved inngangspartiet er det inntilbygget utvendig bod på 3m², samt carport med elbil-lader og utvendig bod på 5m².



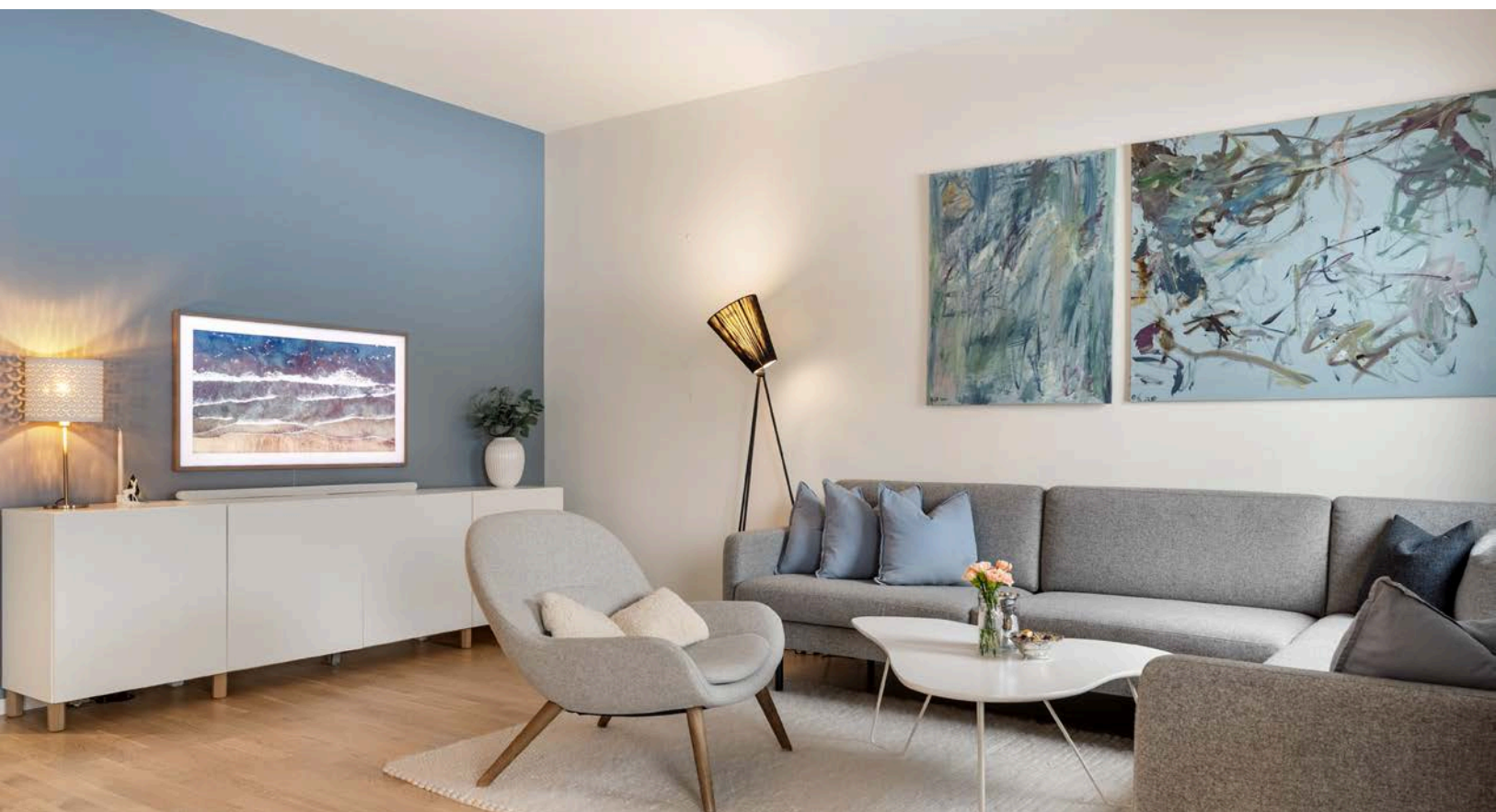
Når du entrer boligen kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré. God standard fra 2016 med store lyse fliser på gulv, glatte malte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



I entréen er det god plass til sko og yttertøy i stor plassbygget skyvedørgarderobe. Det er i tillegg adkomst til en bod under trappen med ytterligere oppbevaringsplass.



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



God og moderne standard fra 2016 med parkett på gulv, glatte lysmalte overflater med en fin blå kontrastvegg og skjult elektrisk anlegg.



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en solrik terrasse og hage mot vest. Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og en liten lekestue. Det er også montert markise, utebelysning og stikkontakt.



Den gode størrelsen gir plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



Utenfor terrassen er det en koselig egendisponert hageflekk opparbeidet med plen og hekk. Dette er uten tvil en skikkelig fin uteplass for lange og late sommerdager!



Boligen holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Boligen har egen fjernvarmemåler knyttet opp til Eidsiva Bioenergi.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



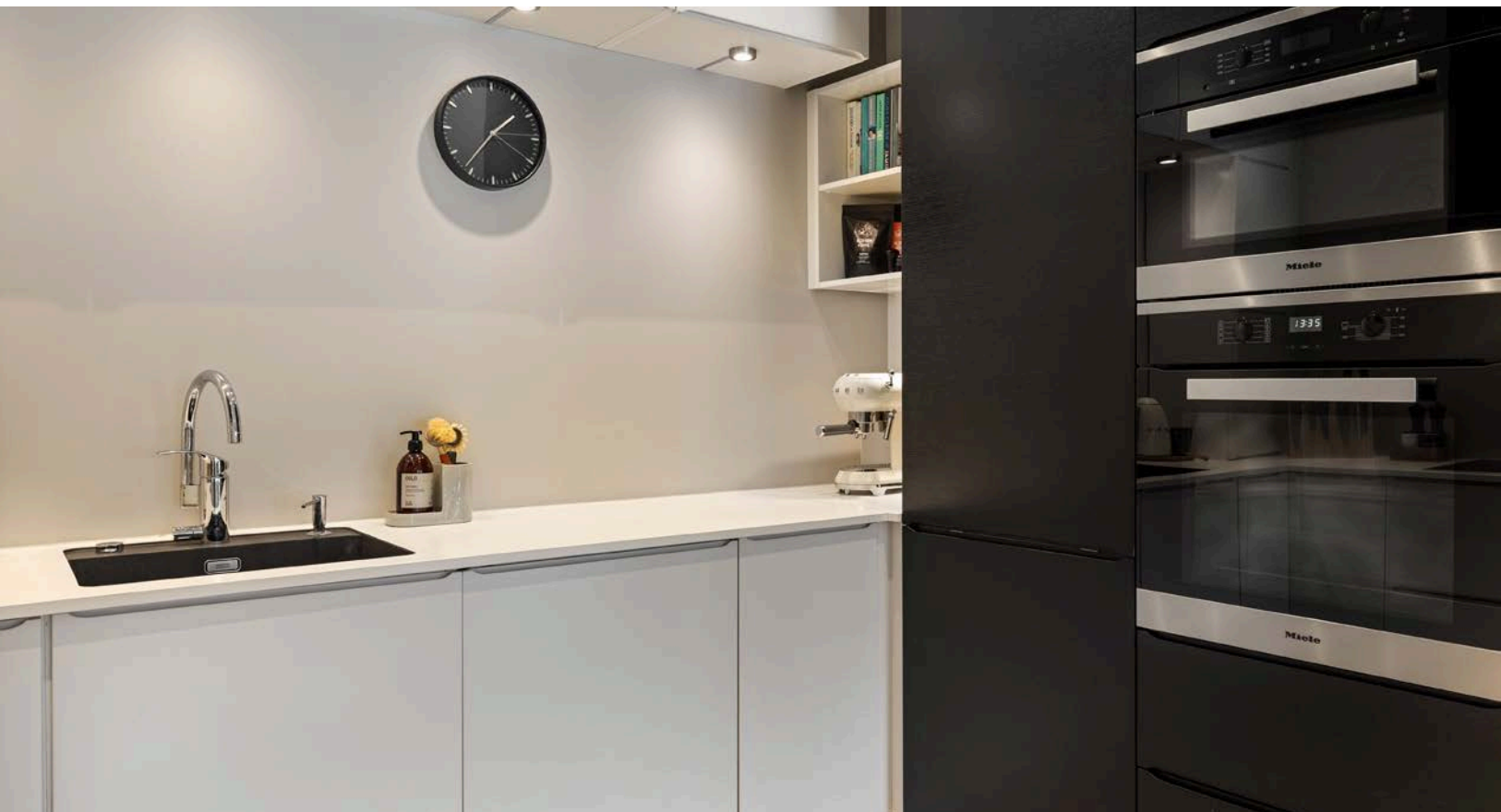
Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Stilrent og påkostet HTH-kjøkken fra 2016 med god skap- og benkeplass. Integriert bluetooth-høytaler i kjøkkeninnredningen.



Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt sort oppvaskkum. Praktisk med belysning under overskapene i tillegg til innfelte downlights i himlingen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og et stort kjøleskap.



Miele

Alle hvitevarene er integrerte og medfølger i handelen.



Ekklusiv kjøkkenventilator med avtrekk fra Røros-hetta. Det er også montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Kjøkkeninnredningen strekker seg langs hele den ene vegg som sørger for ekstra god skap- og benkeplass.



Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et godt inneklima.



Boligen inneholder to fine baderom fra byggeåret 2016. I boligens 1. etasje er det et lyst og pent baderom med praktisk vaskeromsløsning bak skyvedører.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Stort og flott speil med integrert belysning bak.



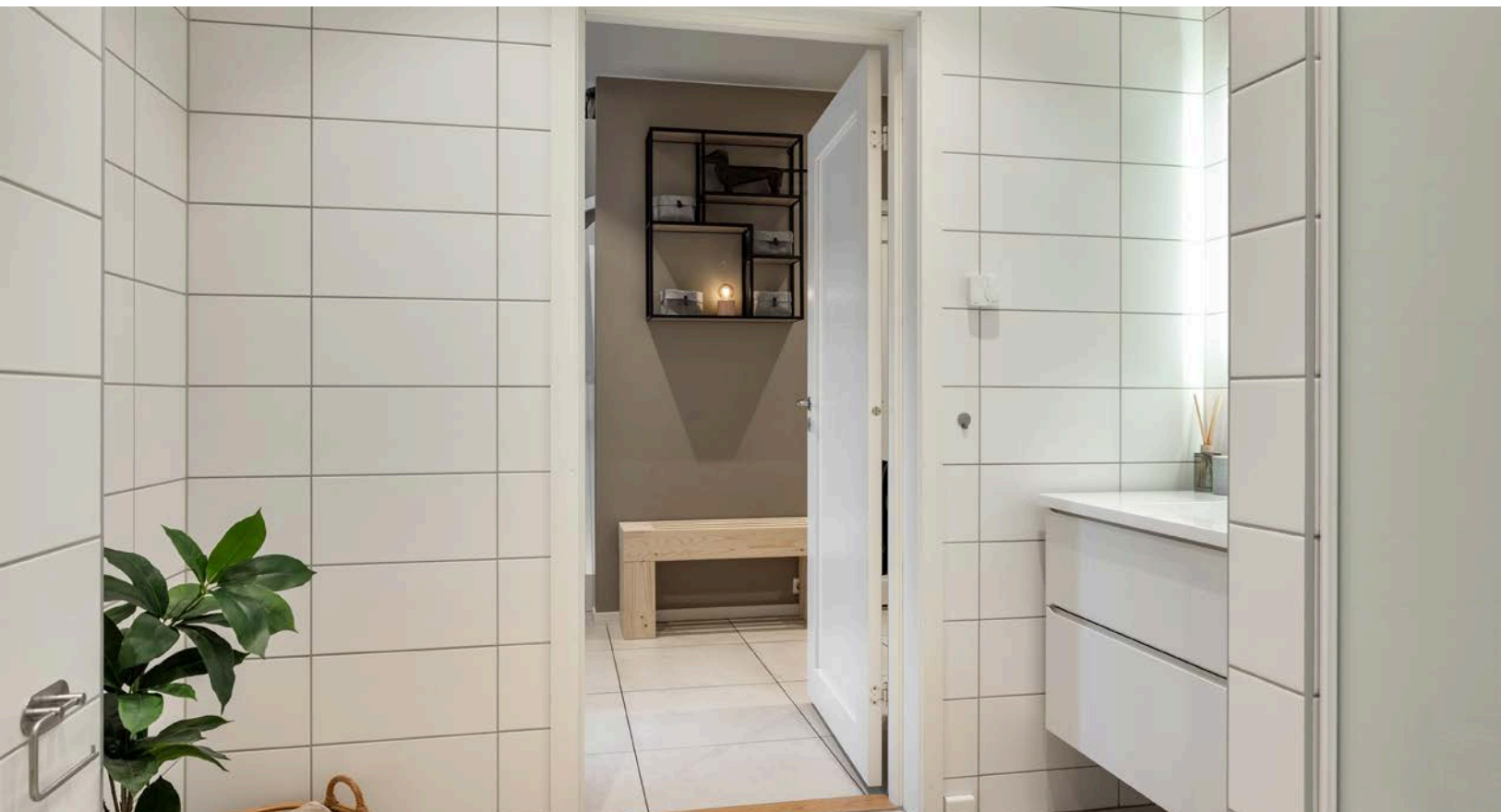
Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.



Skjult bak plassbygde skyvedører er det en praktisk nisje med plass til vaskemaskin/tørketrommel.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med infellbare glassdører og vegghengt toalett.



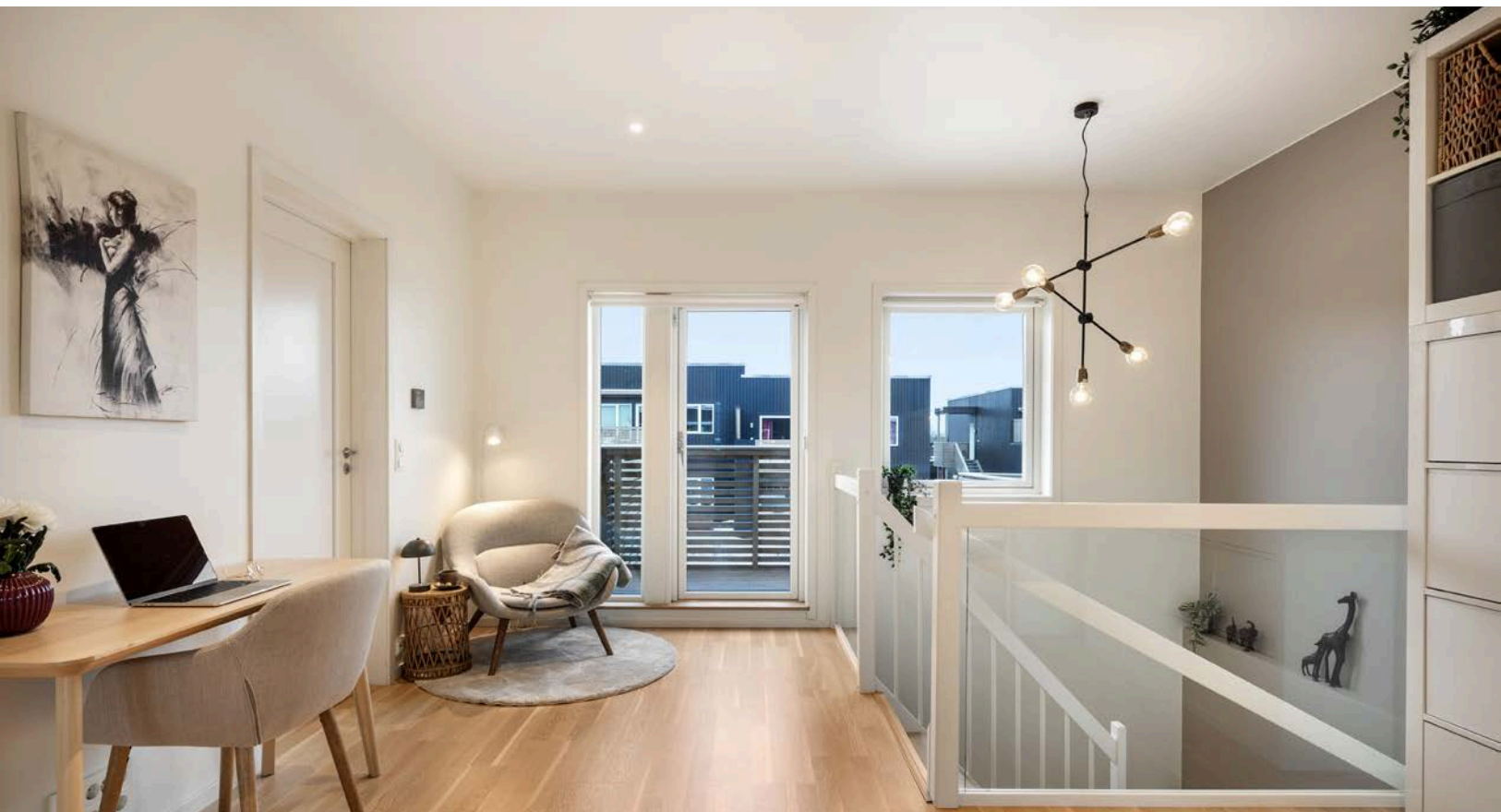
Baderommet har lyse fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



Vi tar turen opp til 2. etasje! 2.70m takhøyde i begge etg. gir en luftig romfølelse.



Du kommer opp i en romslig gang/trapperom som kan innredes som et kontor eller en tv-stue om ønskelig.



Fin trapp med glassfelt og god standard med parkett på gulv, lysmalte glatte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Utgang til en stor, fin og solrik sydøstvendt balkong. Her har du god plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske. Lun krok grunnet at boligen er trukket bakover ift. nabohus.



Balkongen ble bygget i 2019, har terrassebord på gulv og rekkverk med liggende trespiler. Det er også montert markise på vegg.



Balkongen vender mot sydøst som sørger for gode solforhold fra tidlig morgen og utover dagen.



Her sitter du høyt, fritt og solrikt..



..med flott utsikt til Mjøsa!



Hovedsoverommet har adkomst via et romslig garderoberom. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i flere store skyvedørgarderober som medfølger i handelen.



På soverommet er det ytterligere oppbevaringsplass i ekstra skyvedørgarderobe.



Et lyst og innbydende hovedsoverom med naturlig plass til dobbeltseng. Soverommet har god standard med parkett på gulv, glatte overflater malt i en nydelig farge og skjult elektrisk anlegg.



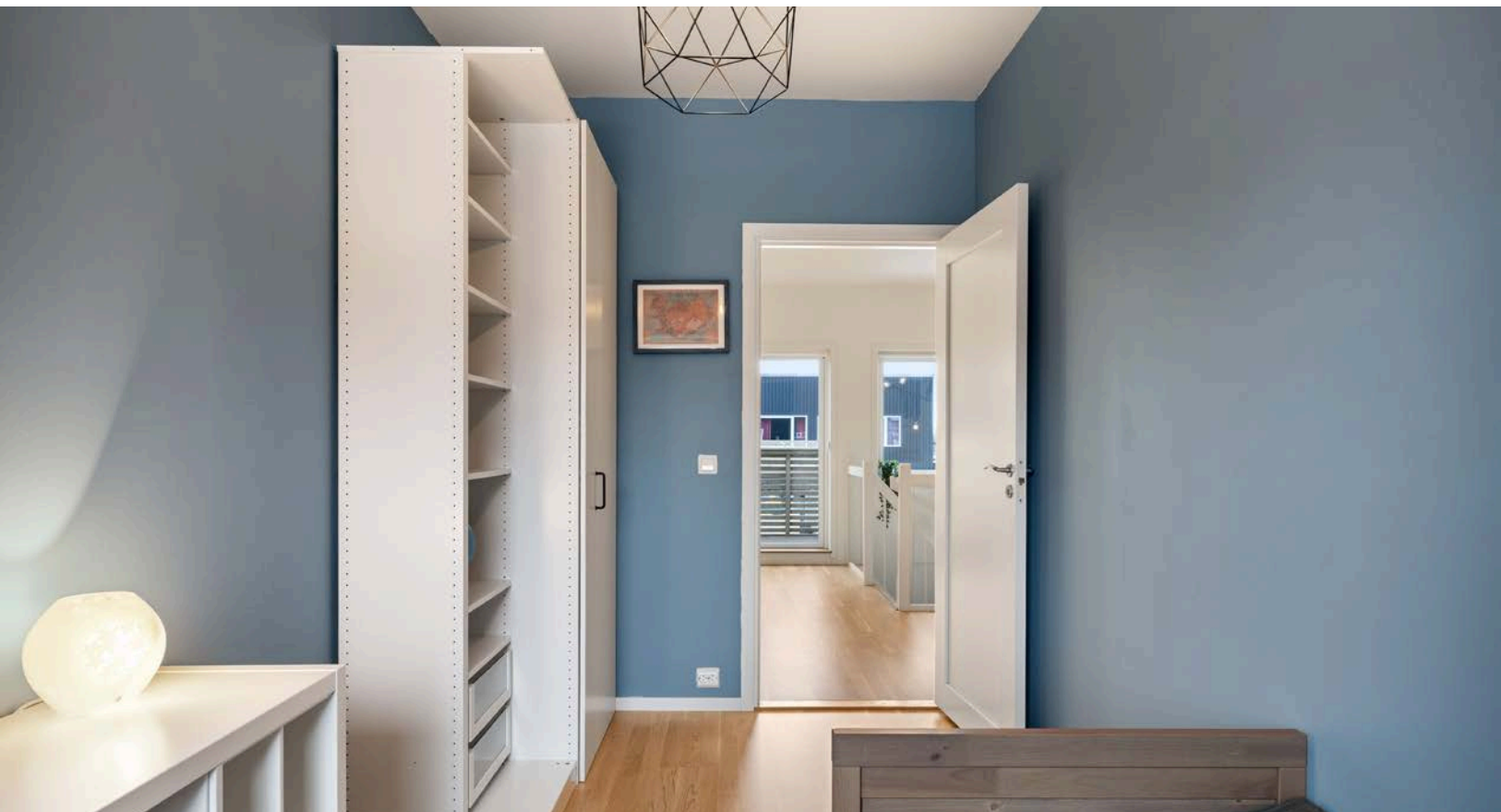
Fra soverommet er det utgang til en solrik vestvendt balkong. Også fra denne balkongen er det utsikt mot Mjøsa!



Balkongen har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.



Soverom 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



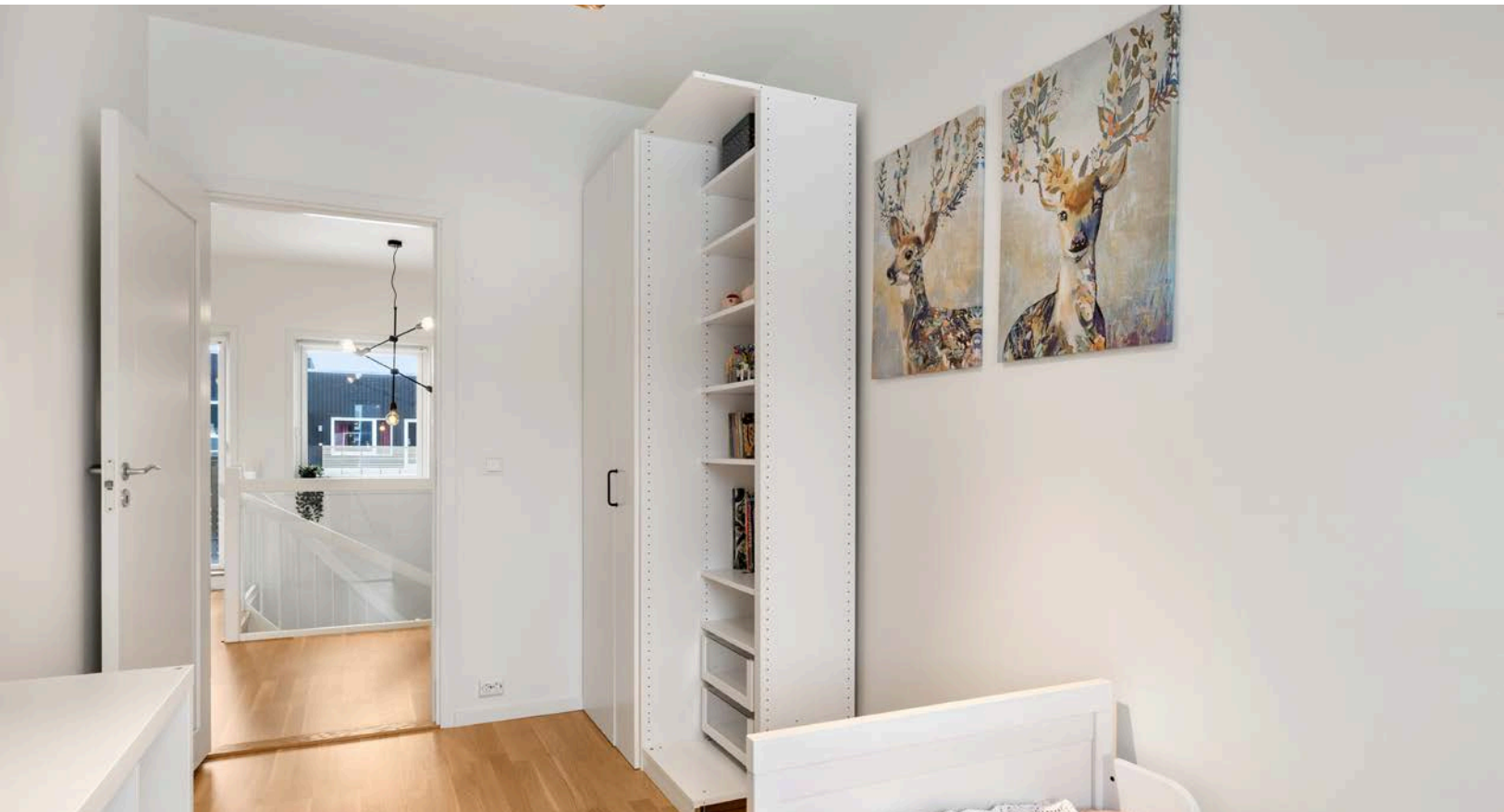
På soverommet er det plass til seng og kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeløsning.



Soverom 3 er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et barnerom.



Også dette soverommet har plass til seng og kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeløsning.



Soverommet har samme gode og moderne standard fra 2016 som resten av boligen.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje ligger boligens andre baderom. Et lyst og moderne flislagt baderom fra 2016 med vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Stort og flott speil med integrert belysning bak.



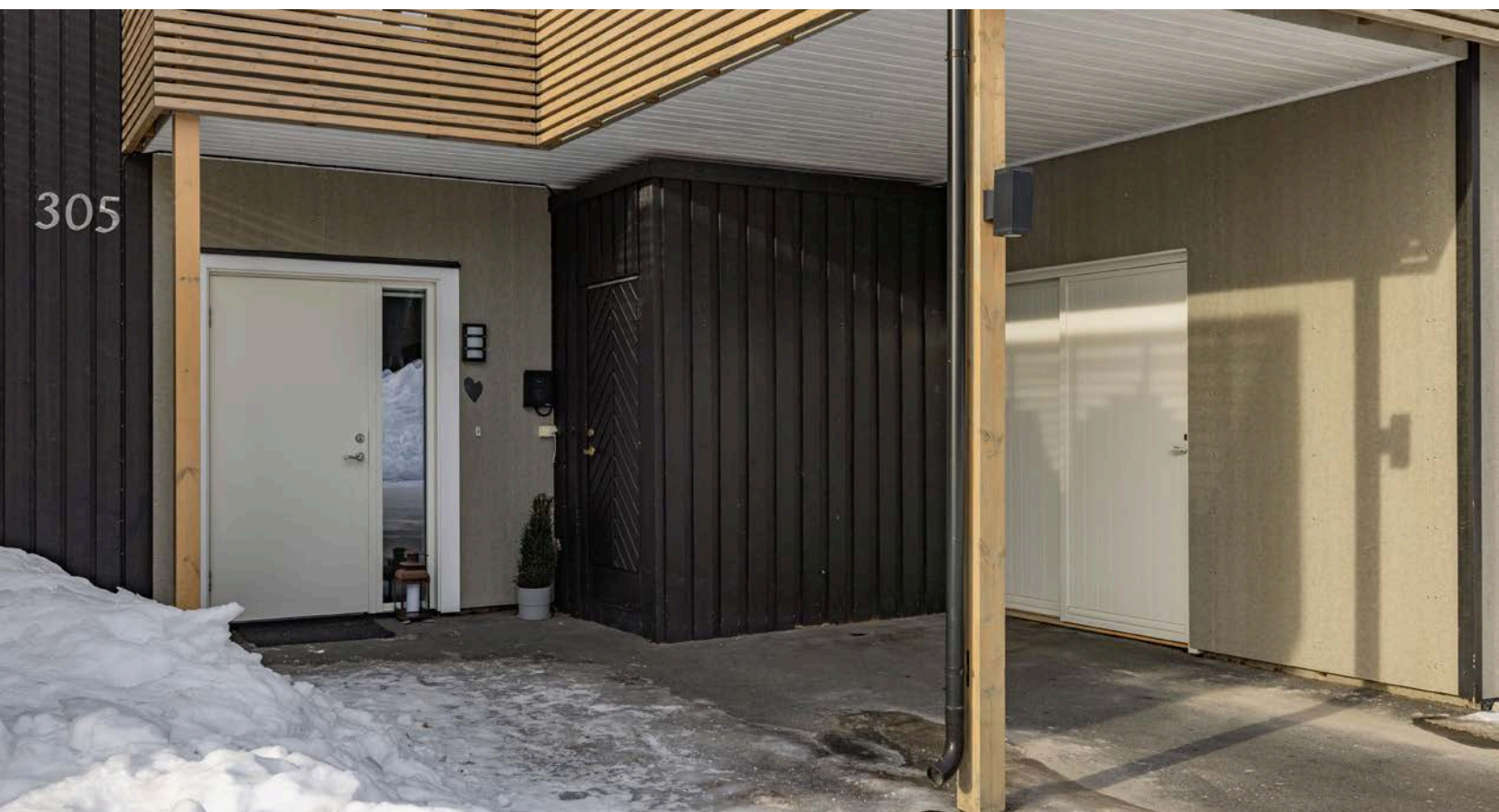
Baderommet er også utstyrt med badekar med både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.



Den ene boden er i dag innredet med en tredemølle.



Det er montert Zaptec-lader i tilknytning carporten.



Ved inngangspartiet er det inntilbygget utvendig bod på 3m², samt carport med elbil-lader og utvendig bod på 5m².



Eiertomt på ca. 64,4m². Tomten er opparbeidet med plen og hekk. Plenene ved eneboligene/rekkehusene holdes ryddige og vedlike av seksjonseier.



Boligen ligger på et nyere og barnevennlig boligfelt på Volljordet i Hamar. I området er det Kiwi, legesenter, fotballbane, samt fine muligheter for å gå på ski og ake. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skisporet 305, 2319 HAMAR

 HAMAR kommune

 # gnr. 1, bnr. 7509, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 14566-1770

Referansenummer: TN1255

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie.
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.
Eier opplyser: Utført taksjekk i 2024. Alt ok.

Gesimsbeslag.
Innvendig taknedløp.
Utvendige beslag er ikke besikket på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel og fasadeplater.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019.
Sameiet planlegger overflatebehandling i 2026.
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

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

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2015.
1.etasje:
Malt ytterdør, sidefelt med glass. 3 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2015.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2015.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.

1.etasje:
Adkomst til terrasse fra stue.
Del under overliggende balkong.
Utført med terrassebord og levegg.
Lys og strøm.
2.etasje:
Adkomst til åpen balkong over eksisterende carport.
Bygget i 2019. Utført av: egeninnsats.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.
Overflater med malte gipsplater.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.
Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Ikke etablert pipe og ildsted.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.
Utført med rekkverk og håndløper av treverk.
Kompakte innerdører.

Utvendig bod ved inngang.
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, usiolert.
Himling med malt panel.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

Utvendig bod:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Lagretgods gjorde at større deler av boden ikke var disponibel under befaring.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje.
Bad/vaskerom fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 40 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, skuffer, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og vegg mot nabo.

Bad i 2.etasje.
Bad fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, skuffer, badekar og vegghengt dusj.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap,

Beskrivelse av eiendommen

glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, kjøll, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom i 1.etasje.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom i 1.etasje.
Etablert dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregat montert i bod under trapp.
Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i begge baderomsgulv.
Fjernvarmeaggregat med varmeveksler.
Montert varmemåler.

Fordelerskap til vannbåren varme i skap på bad.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod under trapp.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.

Nyere brannslukningsapparat.
Seriekoblet røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

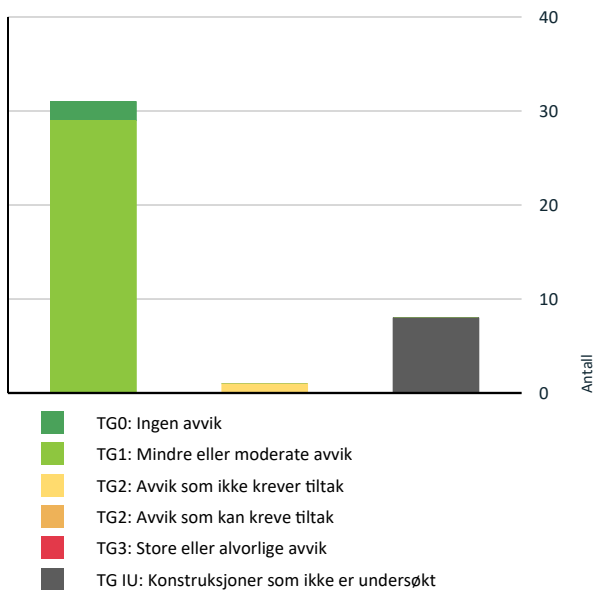
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

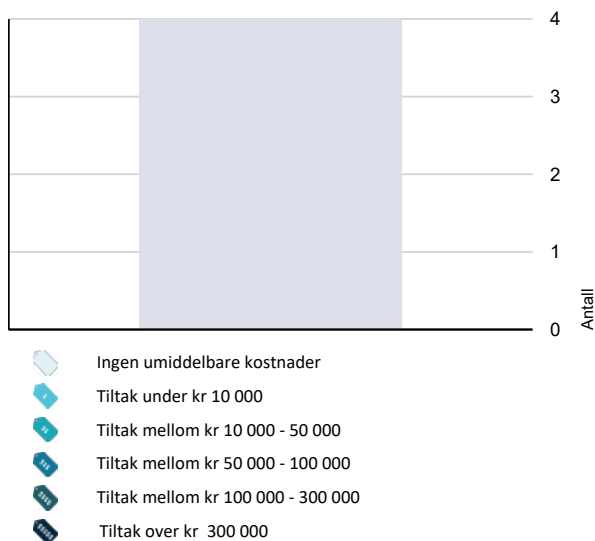
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Liten bod ved inngang. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.
Eier opplyser: Utført taksjekk i 2024. Alt ok.

Nedløp og beslag

Gesimsbeslag.
Innvendig taknedløp.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel og fasadeplater.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019.
Sameiet planlegger overflatebehandling i 2026.
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

1.etasje:
Malt ytterdør, sidefelt med glass. 3 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2015.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2015.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1.etasje:
Adkomst til terrasse fra stue.
Del under overliggende balkong.
Utført med terrassebord og levegg.
Lys og strøm.

2.etasje:
Adkomst til åpen balkong over eksisterende carport.
Bygget i 2019. Utført av: egeninnsats.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og rekkverk.

Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Understøttet med tresøyle.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Gulvflater med fliser og parkett.
Overflater med malte gipsplater.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

! TG 0 Radon

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

! TG IU Pipe og ildsted

Ikke etablert pipe og ildsted.

! TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.
Utført med rekkverk og håndløper av treverk.

! TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Utvendig bod ved inngang.
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, usiolert.
Himling med malt panel.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befarung.

! TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Utvendig bod:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Lagretgods gjorde at større deler av boden ikke var disponibel under befarung.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Skyvedør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 40 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, skuffer, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og vegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og vegg mot nabo i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukring.
Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TO 1 Overflater og innredning

HTH innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.

Integrert koketopp, kjøll, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

Tilstandsrapport

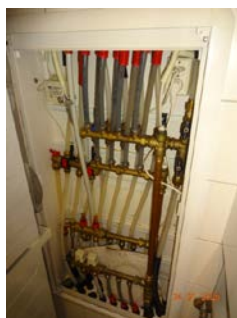
TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom i 1.etasje.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom i 1.etasje.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Aggregat montert i bod under trapp.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med radiatorene tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i begge baderomsgulv.

TG 1 Varmesentral

Fjernvarmeaggregat med varmeveksler.
Montert varmemåler.



TG 1 Vannbåren varme

Fordelingskap til vannbåren varme i skap på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod under trapp.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Antatt byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Kursopplegg for- og montering av elbillader. 4x32A

Jordfeilautomat og kabel PEX 5G4.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TGO Branntekniske forhold

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

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

Nyere brannslukningsapparat.
Seriekoblet røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TGO IU Fuktsikring og drenering

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

TGO IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

TGO IU Terrenghold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

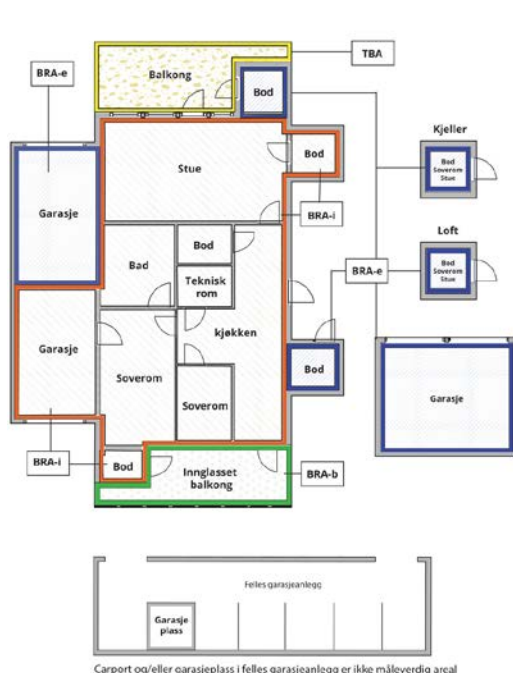
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	65			65	
2.etasje	65			65	32
Utvendig bod ved inngang		3		3	
Utvendig bod		5		5	
SUM	130	8			32
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod under trapp, Stue/kjøkken/spisestue		
2.etasje	Gang, Bad, Omklingsrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Utvendig bod ved inngang		Bod	
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 9m²
Adkomst til terrasse fra stue: TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.
Liten lekestue ved terrasse er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av snø.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	125	13

Kommentar

Rekkehus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 9m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Björn Ilsemann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7509		22	64.4 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Skisporet 305

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Guro Økelsrud Lombnæs

1/2 Hjemmelshaver: Björn Ilsemann

Eierandel

129 / 2638

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Volljordet i Hamar kommune.

Veletablert boligfelt med rekkehus og leiligheter.

Attraktiv beliggenhet, bolig med utearealer og balkonger orientert mot vest og sørøst.

Kort vei til dagligvarebutikk og barnehage.

Hamar sentrum ca. 3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TN1255>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Guro Økelsrud Lombnæs	Björn Ilsemann
Gateadresse	
Skisporet 305	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1213250018

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

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Det var skjeggkre i boligen ved overtakelse. Dette ble profesjonelt behandlet av Pelias. Det har ikke blitt observert skjeggkre i boligen etter dette.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert el-billader.

Arbeid utført av

Storhamar Elektro

Filer

[PRODUKTINFO VNR 1019192.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1600957.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1504650.PDF](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf](#)

[1Ladestasjon_el-bil_sluttkontroll.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Zaptec-lader i tilknytning carporten

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

Beskrivelse

Eier satte inn verandadør og bygde terrasse på carporten sammen med en tømremester. Bjelkelaget til terrassen ligger beskyttet oppå eksisterende taktekkning.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Se terrasse/terassedør i tidligere punkt. Bygde levegg/lekehus sammen med tømrmester. Det ble også bygget løs lagringsenhet i carporten.

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

Foretok radonmåling i hele sameiet. Det ble målt i soverom (2. etasje) og stue (1. etasje).

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

16 og <10

Filer

[Forklaring til radonmåling Sameiet Velthagan.pdf](#)

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1213250018

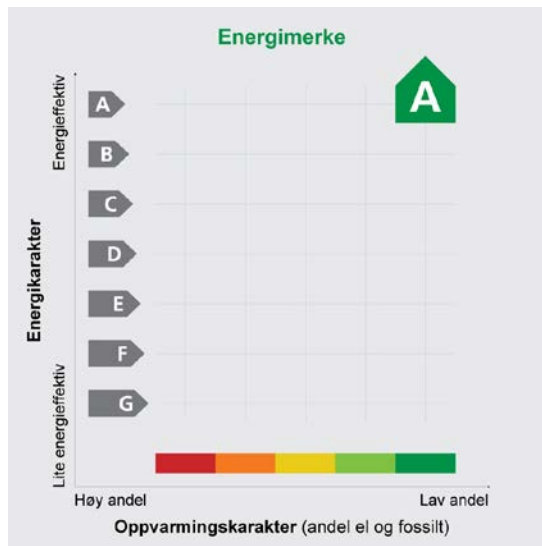
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Økelsrud Lombnæs	ed4c723563605ac20f8cc91 627a2e2a0c5514194	03.03.2025 20:18:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björn Ilsemann	dd595cd008877371a45a95 7bf803b89d9e125f5c	03.03.2025 15:13:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250018

- 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>

Adresse	Skisporet 305
Postnr	2319
Sted	Hamar
Leilighetsnr.	R2
Gnr.	1
Bnr.	7509
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-645503
Dato	14.03.2016



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	Block Watne AS
Innmeldt av	Hafliði Haraldsson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

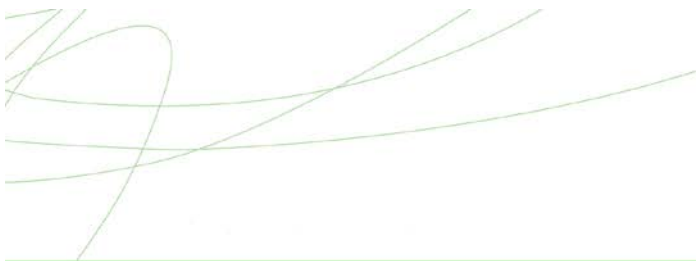
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

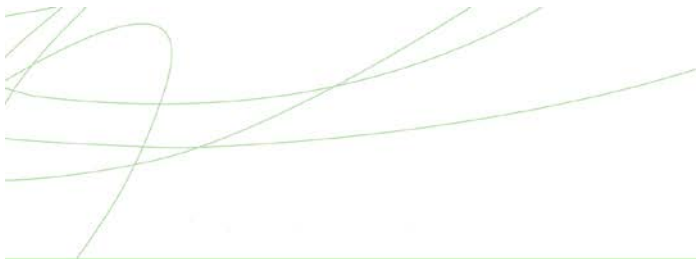
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

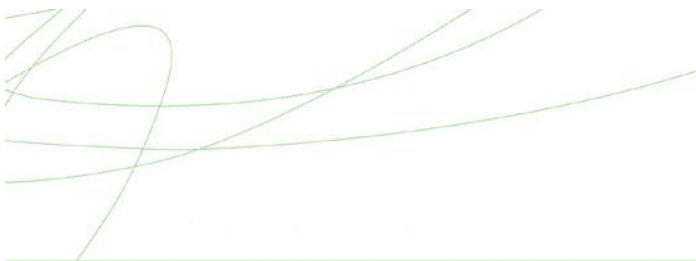
www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Nabolagsprofil

Skisporet 305 - Nabolaget Ajer/Vollhagan - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Voll	6 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.4 km	
Hamar stasjon	10 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
4.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Hamar Montessori skole (1-10 kl.)	21 min
89 elever, 7 klasser	
1.7 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	25 min
199 elever, 13 klasser	
2 km	
Storhamar skole (1-7 kl.)	7 min
307 elever, 23 klasser	
2.7 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
358 elever, 27 klasser	
1.8 km	
Wang Hamar (8-10 kl.)	8 min
87 elever, 6 klasser	
3.2 km	
Hamar katedralskole	22 min
1300 elever	
1.7 km	
Wang Toppidrett Hamar	8 min

«Familievennlig strøk med hyggelige naboer. Sosialt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

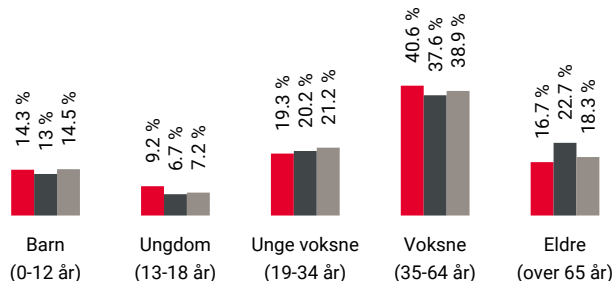
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Klukhagan barnehage (1-5 år)	11 min
60 barn	
0.8 km	
Hamar gårdsbarnehage (1-5 år)	19 min
31 barn	
1.4 km	
Simenstua barnehage (1-5 år)	18 min
95 barn	
1.4 km	


Dagligvare


Kiwi Volljordet	5 min
PostNord	
0.4 km	
Coop Prix Ajer	15 min
Søndagsåpent	
1.2 km	



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering



Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

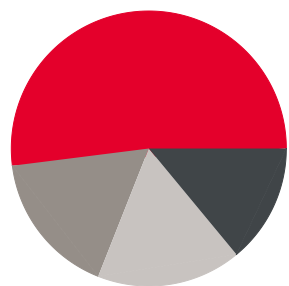
 Klukhagan ball-løkke 12 min 
Ballspill 0.9 km

 Sirius ball-løkke 20 min 
Ballspill 1.5 km

 Ankerskogen treningscenter/svømm... 6 min 

 Espern express 8 min 

Boligmasse



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

«Hyggelig miljø og gode naboer i stille omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

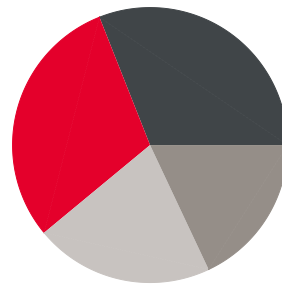


Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 6 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

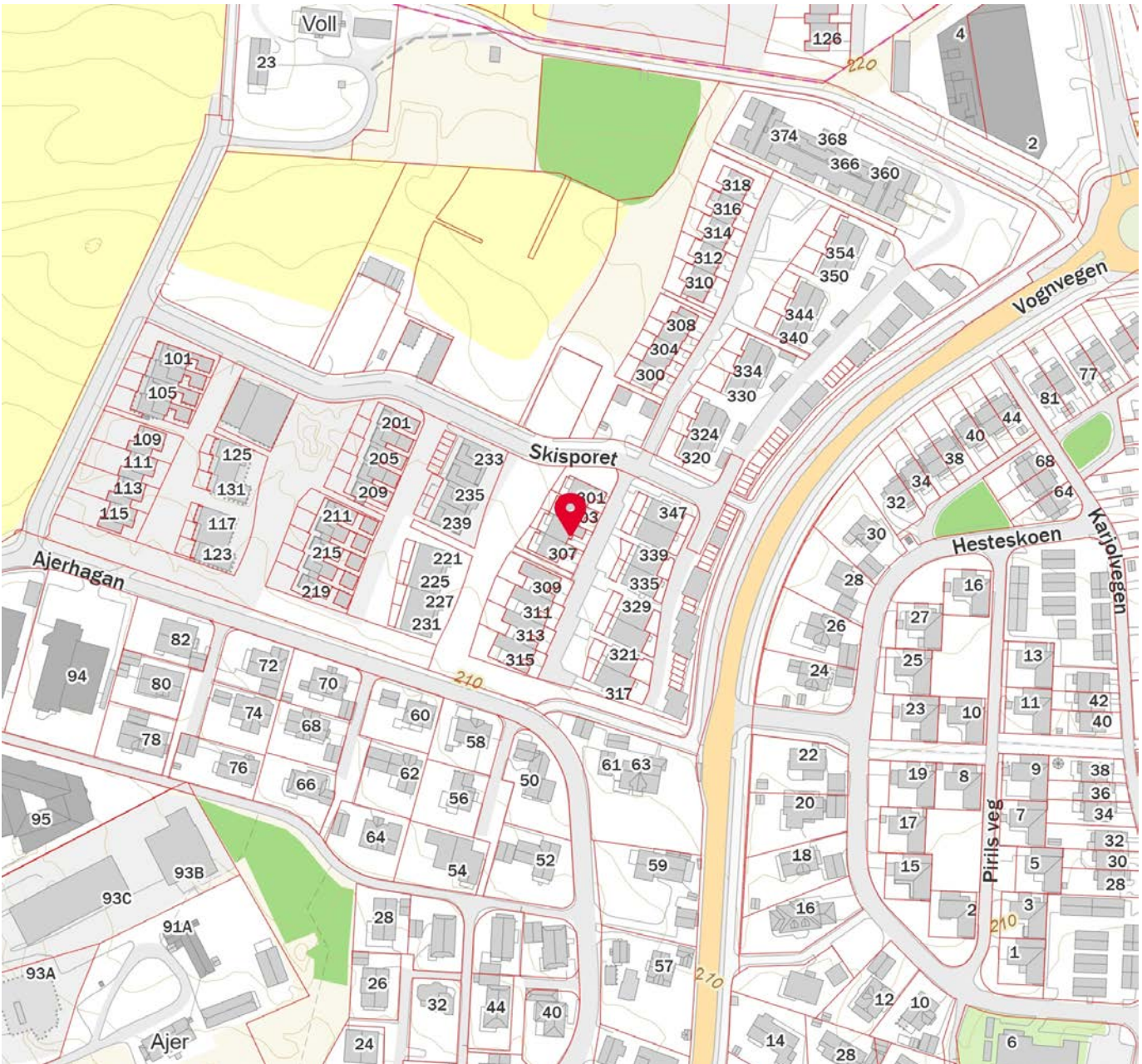
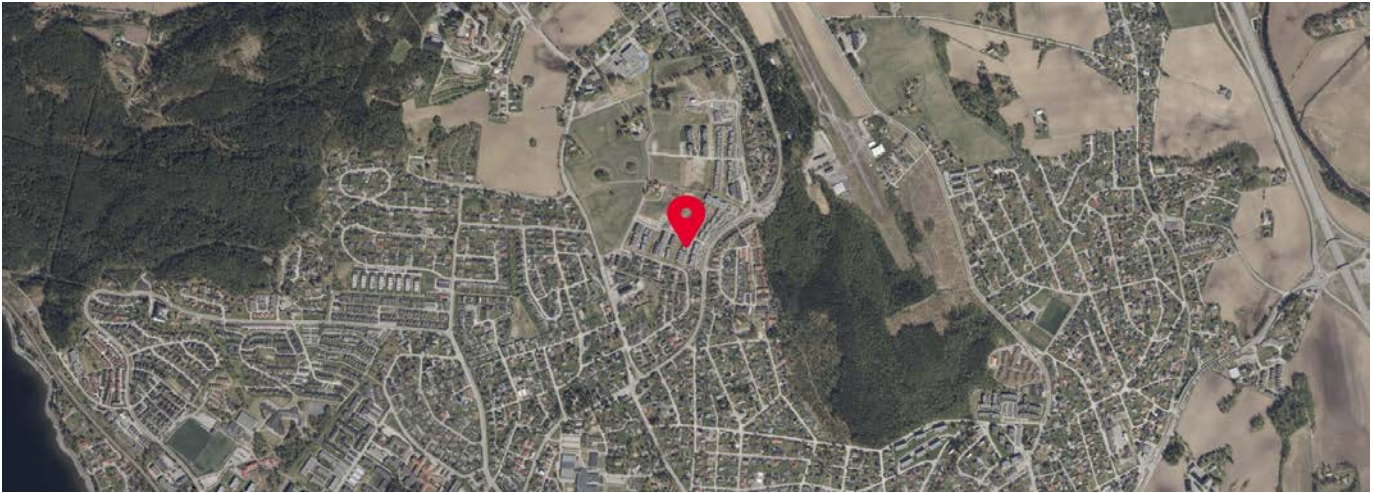
■ Ajer/Vollhagan


■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

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



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



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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skisporet 305
2319 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre