

Solhellinga 44 B, 2315 HAMAR

HAMAR VEST



aktiv.



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 204 122,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 613 684,-
Felleskostn.: Kr 6 680,-
Selger: Martin Brandsnes
Mari Holtet Johansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 143/166 kvm
Tomtstr.: 25921.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4505
Andelsnr.: 44402
Oppdragsnr.: 1213250038

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar vest og Solhellinga 44 B!

Et lyst og fint rekkehus som holder en gjennomgående god standard etter omfattende oppussing i 2016. Boligen har en familievennlig planløsning med flotte oppholdsrom i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. I tillegg er det kjeller innredet med kjellerstue, bad, vaskerom, garderobe og vinkjeller/bod. Fra stuen er det utgang til solrik sydvestvendt terrasse og hage med plen og hekk. To boder ved inngangspartiet og egen garasje på 13m².

Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde i Solhellinga på Hamar vest. Her bor du med kort gangavstand til flere barnehager, skoler og øvrige servicetilbud. Flotte friarealer i umiddelbar nærhet i form av Furuberget og Mjøsa. Ca. 3 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	54
Egenerklæringsskjema	79
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 6 m²

Rekkehus

Kjeller

BRA-i: 46 m²

Beskrivelse: Gang, kjellerstue, badrom, vaskerom, teknisk rom, garderobe og bod.

1. etasje

BRA-i: 48 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod ved inngang.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 0 m²

Beskrivelse: TBA i 1. etasje er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

2. etasje

BRA-i: 49 m²

Beskrivelse: Gang, 3 soverom og badrom.

TBA: 6 m²

Beskrivelse: Balkong.

Garasje

BRA-e: 13 m²

Beskrivelse: Garasjerom i felles garasjeanlegg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 25 921,1m². Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Asfalterte veger ved bygget. Belagt med belegningsstein ved inngang.

Trær og beplantninger på fellesarealene kan bare fjernes med styrets samtykke. Det samme gjelder trær som står på den enkelte beboers hageparsell og som ikke er plantet av beboeren selv eller noen som tidligere har bebodd boligen. Plenklipping på fellesarealene er feet felles ansvar og utføres på den måte styret til enhver tid finner formålstjenlig.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde i Solhellinga på Hamar vest. Her bor du med kort avstand til flere barnehager, skoler og øvrige servicetilbud. Flotte friarealer i umiddelbar nærhet i form av Furuberget og Mjøsa. Her er det oppkjørte skispor i vinterhalvåret og turveier på sommeren.

Fra eiendommen er det ca. 500 meter til Vestenga barnehage, ca. 700 meter til Blåveisen barnehage og ca. 800 meter til Jønsrudløkka barnehage. Prestrud barneskole ligger ca. 600 meter unna boligen. For de eldre barna er det ca. 1,5 km til Ajer ungdomsskole og ca. 1,4 km til Hamar katedralskole. Storhamarsenteret har dagligvare butikker og populære La Perla restaurant. Det er ca. 1,5 km til Maxi storsenter med over et godt utvalg av forskjellige forretninger.

Til Hamar sentrum er det ca. 3 km, hvor du finner et godt utvalg av restauranter, butikker og servicefunksjoner. Her ligger også Hamar kulturhus, med bibliotek, kino og et rikt utvalg av konserter og forestillinger året igjennom. Høgskolen i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger også i Hamar sentrum. Like utenfor sentrumskjernen ligger CC Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver.

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

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus - Byggeår: 1974.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kjelleryttervegger av betong. Takflatene er antatt tekket med papp eller folie. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Gesimsbeslag. Boligytervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Ved kledningsskifte ble ytterveggene etterisolert med mineralull i 2003. Utført i regi av borettslaget. Yttervegg kledd med tømmermannpanel, fasadeplater og forblendet med murt teglstein. Vegg mot nabo er påforet innvendig og tilleggsisolert med mineralull.

Utført i 2016 av egeninnsats. Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Kjellervindu, 1+1 glass. Skiftet til rømningsvindu i 2016. Montert vinduer i 2003. Utført i regi av borettslaget. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt. Skyvedør med isolerglass. 2.etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på støpte pilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utsparing i bjelkelag for rømningsvei. Åpning er tildekket med glassplate. Utført med terrassebord, beiset rekkverk og leegger. Areal på ca. 15 m2 ved stue. Montert el.markise. Lys og strøm. Platting ved inngang. Adkomst til åpen balkong fra stue. Støpt dekke. Overflater med tømmermannpanel. Himling med panel. Utført med rekkverk av treverk. Areal på ca. 5 m2. Bygget terrasseplattning ved terrasse i ca.2017. Utført av: egeninnsats. Utvendige trapper til terrasser er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tretrapp og terrasse ved inngang. Bygget i 2024.

Inntilbygget bod ved inngang:

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner. Plassbygget ytterdør.

Innvendig: Gulvflater med terrassebord. Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Inntilbygget bod:

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Plassbygget ytterdør.

Innvendig: Asfaltert gulv. Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring. Overflater med panel. Sperretakkonstruksjon.

Garasjerom i felles garasjeanlegg - Ukjent byggeår.

Innvendig: Asfaltert gulv. Støpt ringmur. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Sperretakkonstruksjon. Lys og strøm. Leddport med motorstyring. Montert i 2015.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Ikke etablert undertak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.02.2025, 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:

- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.94 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i 2.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Ikke etablert undertak.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- * Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- * Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik: Rust på skruer i sluk.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder del med kobberør.
- * Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast er ikke festet i toppliste.

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

- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Mangler overgangslist til terskel i kjellerstue. Lite hakk i gulv på soverom i 2.etasje. Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Sprekk i flis ved toalett. Ujevne fuger. Trapping i fliser i våtsonen.
- * Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekke i flis ved vindu.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i en veggflis under vindu på vaskerom. Denne vil bli byttet før salg.

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

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

Beskrivelse: Rørarbeid utført av faglært rørlegger på dugnad. Elektrisk arbeid utført av elektriker Ragnar F. Edvardsen.

Arbeid utført av: Ragnar Edvardsen og faglært rørlegger på dugnad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt røropplegg tur/retur. Det er brukt schønnox produktserie, membran på vegg ,gulv, butylremse i overganger vegg/gulv, fiberremse i plateskjøter på våtromsplater. Butyl slukmatte m/klemring i sluk. Det er smurt 2-3 lag membran i hele badet også i tørre soner. Dokumentasjon i form av bilder på oppbygging av bad kan fremvises på forespørsel.

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: Ihht samsvarserklæring. Ligger i papirform i sikringsskap.

Arbeid utført av: Ragnar Edvardsen.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilsyn fra Elvia. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har to ladere og det er mulighet for å sette opp lader i egen garasje hvis ønskelig.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny belegningsstein i gårdsrom (utenfor leil) sommeren 2024 Det ble også skiftet nytt taktekke i alle rekkene i regi av blåklokken borettslag i 2022. Uvisst hvilket firma.

Arbeid utført av: Schjølberg & Tombre.

Tilleggs kommentar:

Renovert i 2015.

Innhold

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

2. etasje: Gang/trapperom, badrom og 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue, badrom, vaskerom, garderobesrom og vinkjeller/bod.

Ved inngangspartiet er det adkomst til 2 utvendige boder, begge på 5m².

I tillegg disponerer boligen en egen garasje på 13m² i felles garasjerekke.

Standard

Rekkehus - Byggeår: 1975.

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2016 til 2020. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasjerom i felles garasjeanlegg - Ukjent byggeår.

Generelt med standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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.

Lampe i trappeoppgangen og lampe over spisebord medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligen disponerer en egen garasje på 13m² i felles garasjerekke. Montert leddport med motorstyring i 2015, lys og strøm.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Det indre bo-området er skjermet for bilbruk. Bare nytte-trafikk er tillatt. Parkering skal skje i garasjene eller på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling inne på bo-området eller foran den enkelte bolig, unntatt ved helt nødvendig vare-persontransport av kortvarig karakter.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2043.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn fra ca. 2015/16 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré, begge baderom og vaskerom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 904 081,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 616 325, per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 6 680,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.10.2024.

Andel Fellesgjeld

Kr 204 122,- per 01.02.2025.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 065,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 985,-

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 13 993,- per 31.12.2023.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blåklokken Borettslag

Organisasjonsnummer

950133716

Andelsnummer

44402

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer

587546

Om borettslaget

Blåkllokken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 133 716, og består av 62 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

* Det er foretatt innledende arbeider med planlegging av rehabilitering av gårdsrom.

* Det arbeides videre med tiltak for noen av endeleilighetene for å unngå frostskafer.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Beising av garasjer - Owatrolbehandling av garasjeporter.

2022: Del-renovering av taktekke på samtlige tak-rekker.

2019: Maling av vinduer-vegger-levegger og rekkverk. Oppsetting av postkasse-stativer ved alle rekker.

2015: Skifte av garasjeporter.

2015: Skifte innmat i sikringsskap garasjer.

2015: Fornyelse lekeplass.

2014: Utskifting av vindskier og utebelysning.

2010: Etterisolering av tak på husene.

2005 - 2006: Asfaltering og kantsten.

2003: Nye vinduer og etterisolering av fasader.

2000: Lekeplass.

2000: Nye inngangsdører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS02-98208360396

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 12 655 522,-

Andel restsaldo: Kr. 204 122,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 051,-

Rest løpetid: 11 år 4mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,79%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 4 518 532,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 2 842 576,- i 2023.

Etter finansinntekter og kostnader ga dette et positivt årsresultat i 2023 på kr. 1 068 833,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en positiv endring i de disponible midlene på kr. 351 551,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 1 095 162,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

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 ha utekatt. Styret kan etter søknad gi tillatelse til å holde innekatt og hund.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4505 i Hamar kommune.

Andelsnr. 44402 i Blåkløkken Borettslag med orgnr. 950133716

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 30.10.1973, dagboknummer 107334.

Bestemmelse om bebyggelse. Med flere bestemmelser.

* Obligasjon, tinglyst den 31.05.1977, dagboknummer 104069. Beløp: NOK 2 480 000.

Panthaver: Andelseierne i borettslaget. Obligasjon - fellesobligasjon for borettsinnskudd. Anf. prioritert etter obligasjon til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen.

* Pantedokument, tinglyst den 14.12.2020, dagboknummer 3482067. Beløp: NOK 14 500 000. Panthaver: OBOS-banken AS.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygging bolighus i rekke i 1974.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på rekkehuset. I byggetegninger er rommene i kjelleren ikke definert. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for kjelleretasjen. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på baderommet i 2. etasje som i tegningene består av bad, toalettrom og deler av gangen som i dag er slått sammen til et større baderom. Den ytterste boden er i tegningene definert som takoverbygg for tørk. Arealet er i dag tettet igjen som en egen bod. Terrassen utenfor stuen er i dag også større enn hva den er på tegningene.

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

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 borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre "endret reguleringsplan for et område rundt Prestrudsenteret" fra 2005, hvor 53m² av eiendommen er regulert til offentlig friområde og 19m² av eiendommen er regulert til turvei. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Jønsrudløkka barnehage" fra 1990, hvor 146m² av eiendommen er regulert til park.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (25 694m²) og nåværende friområde (227m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for krav vedrørende infrastruktur (H410_) og for radon (H330_), mens 1 063m² av eiendommen ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler (H370_)).

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

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt

andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse 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

4 400 000 (Prisantydning)

204 122 (Andel av fellesgjeld)

4 604 122 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

20 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 684 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 584 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 384 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av oppnådd totalpris inkludert eventuell fellesgjeld. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

04.03.2025



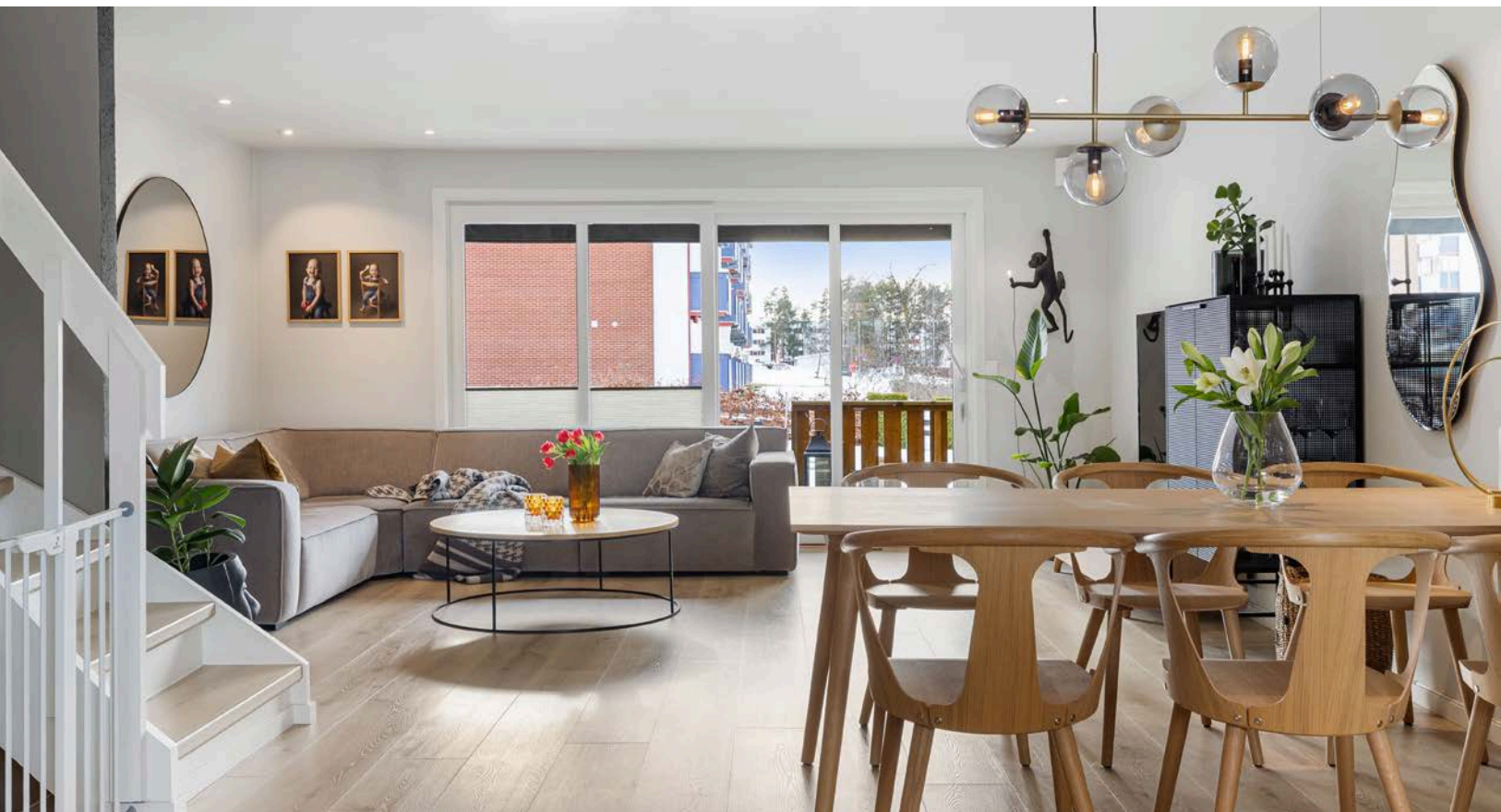
Et lyst og fint rekkehus som holder en gjennomgående god standard etter omfattende oppussing i 2016. Boligen har fine og solrike uteplasser mot sydvest med balkong, terrasse og hage opparbeidet med plen og hekk.



Inngangspartiet er pent opparbeidet med belegningsstein og har adkomst til 2 utvendige boder, begge på 5m². Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys entré med flislagt gulv og gulvvarme. Du har god plass til sko og yttertøy i stor skyvedørgarderobe med speildører.



Boligen har en familievennlig planløsning med flotte oppholdsrom i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. I tillegg er det kjeller innredet med kjellerstue, bad, vaskerom, garderobe og vinkjeller/bod.



Boligen holder en gjennomgående god standard etter omfattende oppussing i 2016 - her kan du flytte rett inn!



God og moderne standard med pen enstavs laminat fra 2019 på gulv, glatte overflater malt i 2019 og downlights i himlingen.



I hjørnet av stuen har du en moderne vedovn fra ca. 2015/16 som både gir god varme, og bidrar til hygge.



Ditt nye hjem?



De store vindusflatene mot sydvest sørger for rikelig med naturlig lys. Det er også montert praktiske plissegardiner som hindrer innsyn.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 15m². Terrassen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og legger mot naboene.



På terrassen har du god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert elektrisk markise, utebelysning og strøm.



Fra terrassen er det videre adkomst til en terrasseplattning som ble bygd i ca. 2017. Dette er uten tvil fine uteplasser for lange og late sommerdager!



Utenfor terrassen er det en koselig hage opparbeidet med plen og hekk. Uteplassene vender mot sydvest som sørger for svært gode solforhold.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Stuen har en gjennomgående og åpen løsning med store vinduer i begge ender som gir et fint gjennomgående lysinnslipp.



Det er god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



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



Lyst og moderne HTH-kjøkken fra 2016 med god skap- og benkeplass. God standard med enstavs laminat fra 2019 på gulv, glatte malte overflater og downlights i himlingen.



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



Innredningen har hvite glatte fronter og heltre benkeplate kombinert med påkostet benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum.



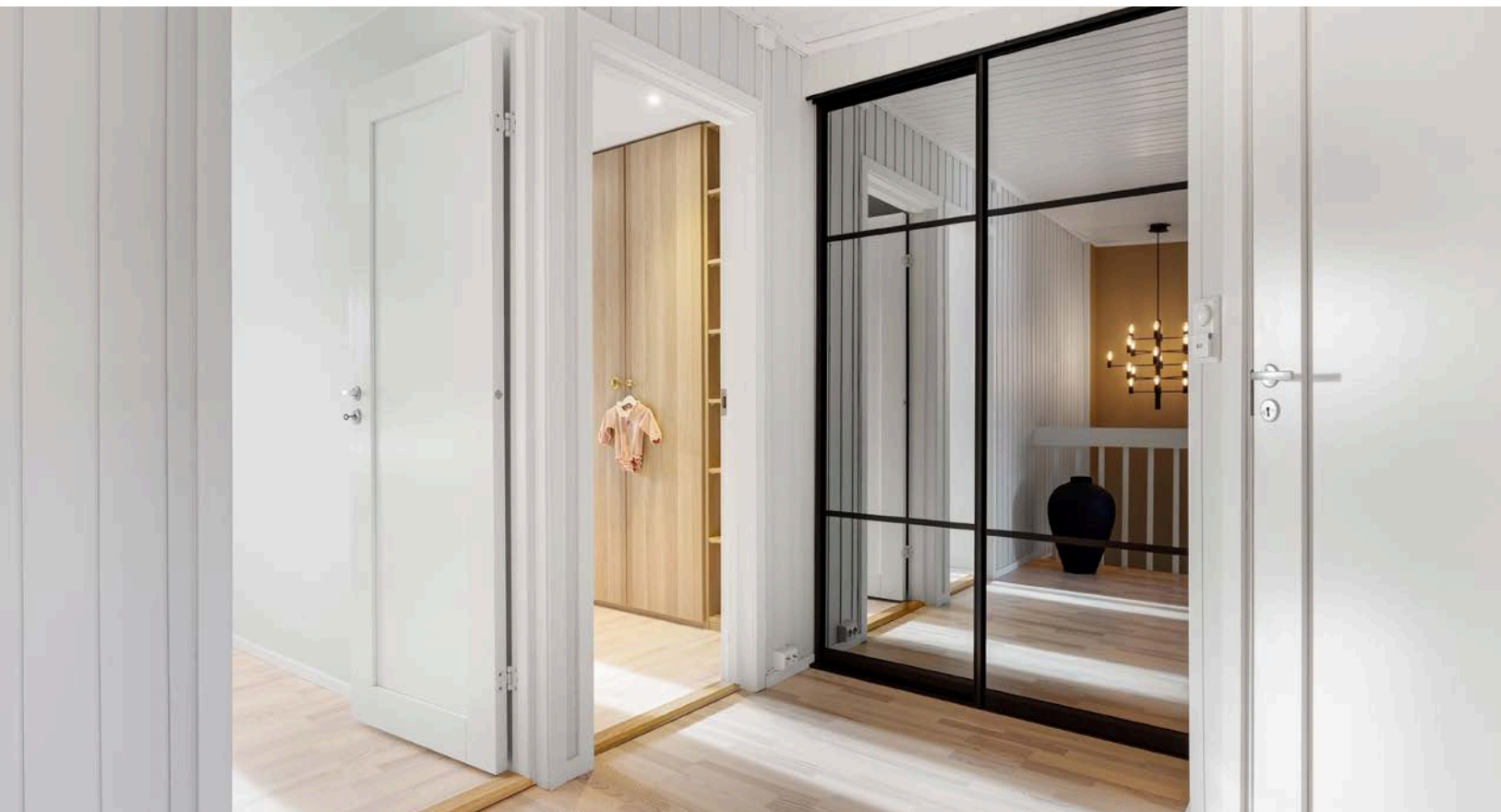
Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Vi tar turen opp til 2. etasje hvor du finner 3 soverom og et romslig badrom.



Gang/trapperom med lys parkett fra 2016 på gulv og lysmalt panel på veggene.



Innerst i gangen er det etablert en flott skyvedørgarderobe med speildører og sorte detaljer.



Boligen inneholder totalt 3 fine soverom.



Hovedsoverommet er et lyst og innbydende rom med utgang til balkong. Soverommet har god standard fra 2016 med lys parkett på gulv, glatte lysmalte overflater og downlights i himlingen.



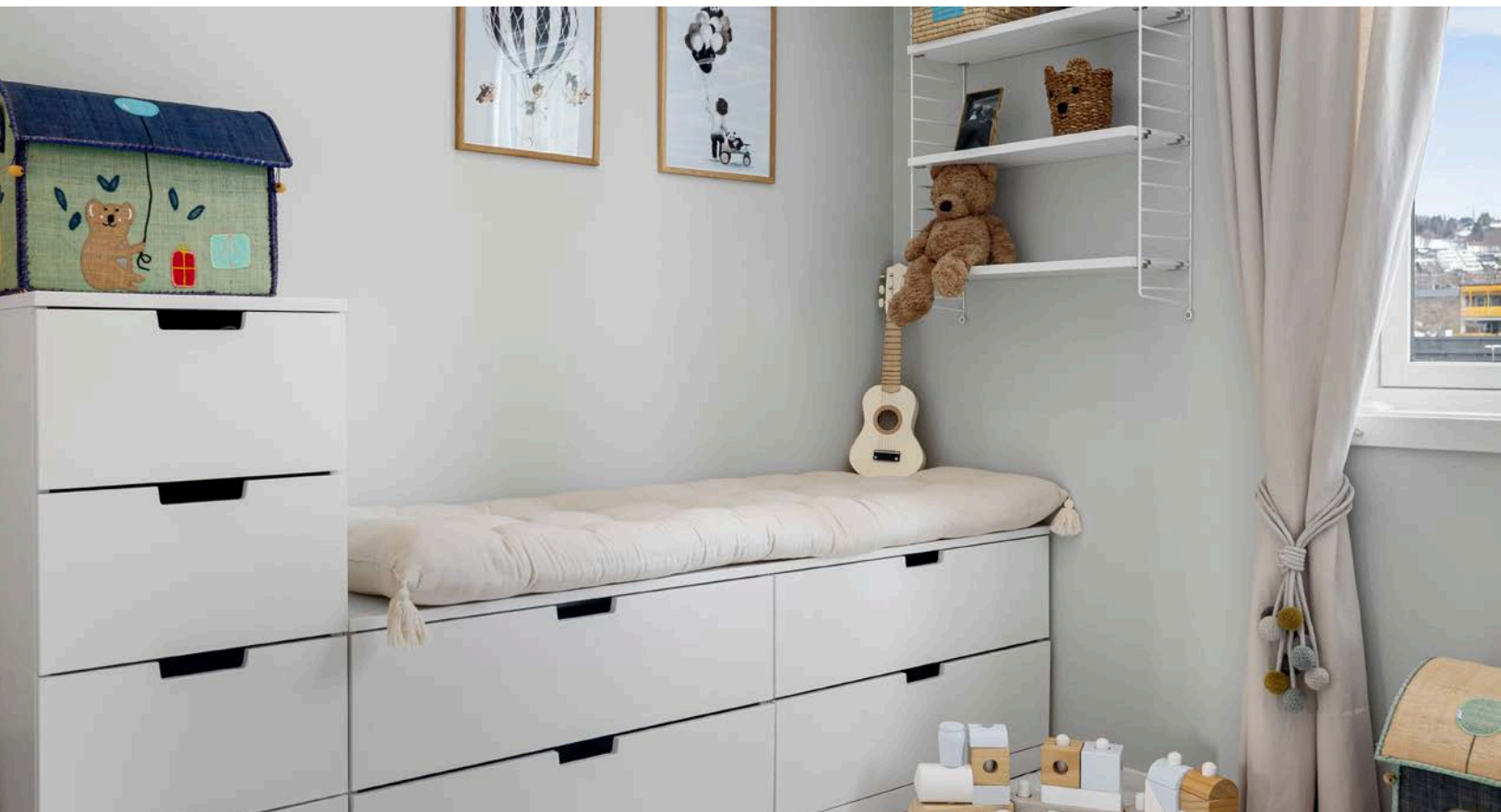
Fra soverommet har du utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 5m². Balkongen er overbygget, har støpt dekke og plass til en hyggelig sittegruppe.



På hovedsoverommet har du naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



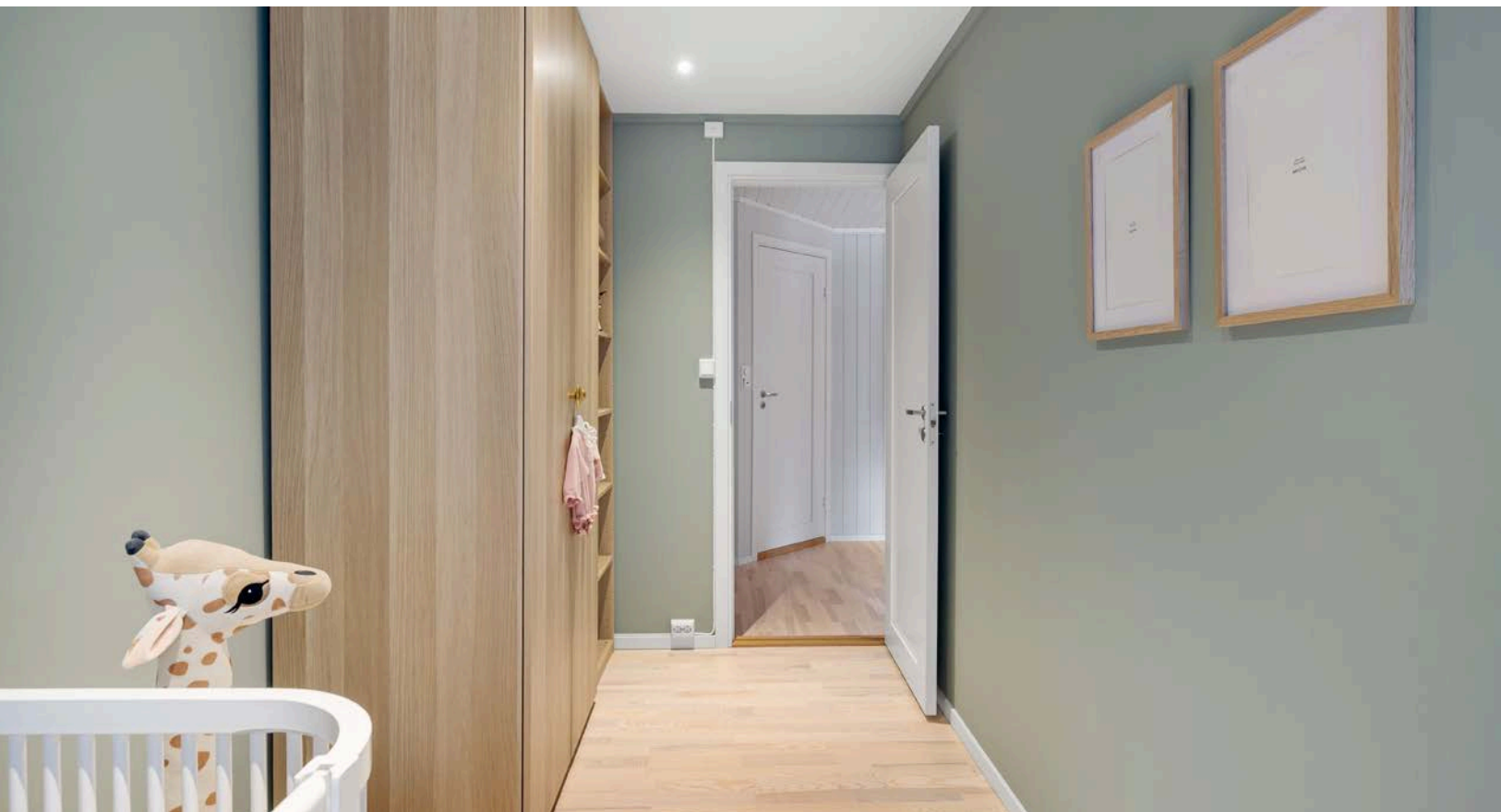
Soverom 2 er et lyst, fint og romslig soverom som i dag er innredet som et koselig barnerom.



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



Soverommet har god og moderne standard fra 2016 med parkett på gulv, glatte lysmalte overflater og downlights i himlingen.



Soverom 3 er også et lyst og innbydende rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. På soverommet har du god oppbevaringsplass i flott garderobeskap, samt i åpne hyller ved siden av.



Soverommet har god og moderne standard fra 2016 med lys parkett på gulv, glatte overflater malt i en fin farge og downlights i himlingen.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje har du et stort, lyst og flott baderom som ble pusset opp i 2016. Baderommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, stort speil over. Det er også et vindu som slipper inn deilig dagslys på baderommet.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med flotte mørke fliser og innfellbare glassdører, samt vegghengt toalett.



Vi tar turen ned til kjelleren som er innredet med kjellerstue, bad, vaskerom, garderobe og vinkjeller/bod. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjellerne ikke er godkjent for varig opphold.



Stort rom innredet som en kjellerstue/ungdomsrom. En stilig glassvegg med sorte detaljer deler rommet naturlig opp i to ulike soner.



Rommet har god standard fra 2019 med enstavs laminat på gulv, glatte lysmalte overflater med en stilig kontrastvegg og downlights i himlingen.



Den ene sonen er i dag innredet med sofa og tv.



Den andre delen er i dag innredet med en stor dobbeltseng. Det er også ytterligere plass til kontorpult og garderobeløsninger.



I kjelleren finner du badrom 2 som også ble pusset opp i 2016. Badrommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og downlights i himlingen.



Baderommet er utstyrt med servantskap med speil over, vegghegte glasshyller, dusjhjørne med innfellbar glassdør og vegghegt toalett.



I kjelleren har du også et lyst og praktisk vaskerom som ble pusset opp i 2016 samtidig som badene. Vaskerommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og elektrisk styrt vifte.



Praktisk garderoberoom i kjelleren. Her har du god oppbevaringsplass i åpen løsning med hyller, kurver og oppheng.



Fra garderobrommet har du videre adkomst til en bod innredet som en vinkjeller.



Boligen disponerer en egen garasje på 13m² i felles garasjerekke. Montert leddport med motorstyring i 2015, lys og strøm.



Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde på Hamar vest. Her bor du med kort gangavstand til flere barnehager, skoler og øvrige servicetilbud. Flotte friarealer i umiddelbar nærhet i form av Furuberget og Mjøsa.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

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.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Solhellinga 44 B, 2315 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 4505

 Andelsnummer 44402

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1780

Referansenummer: ZL1776

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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, annek, 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: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie.
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Gesimsbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene etterisolert med mineralull i 2003. Utført i regi av borettslaget.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel, fasadeplater og forblendet med murt teglstein.
Vegg mot nabo er påforet innvendig og tilleggsisolert med mineralull. Utført i 2016 av egeninnsats.
Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Kjellervindu, 1+1 glass.
Skiftet til rømningsvindu i 2016.
Montert vinduer i 2003. Utført i regi av borettslaget.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Skyvedør med isolerglass.
2.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utsparing i bjelkelag for rømningsvei. Åpning er tildekket med glassplate.
Utført med terrassebord, beiset rekkverk og legger.
Areal på ca. 15 m² ved stue.
Montert el.markise.
Lys og strøm.

Platting ved inngang.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Støpt dekke.
Overflater med tømmermannpanel.
Himling med panel.
Utført med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 5 m²
Bygget terrasseplatting ved terrasse i ca.2017. Utført av: egeninnsats.

Utvendige trapper til terrasser er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Tretrapp og terrasse ved inngang. Bygget i 2024.

Inntilbygget bod ved inngang:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er ikke besikket på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner.
Plassbygget ytterdør.

Inntilbygget bod:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er teknet med profilerte metallplater.
Taket er ikke besikket på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Plassbygget ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, parkett og fliser.
Lagt laminatgulv i 1.etasje og gang, bod og enkelte rom i kjeller.
Utført i 2019 av egeninnsats.
Lagt parkett i 2.etasje. Utført i 2016. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malte gipsplater, malt murpuss, panel, malte MDF-veggplater, malt panel og fliser.
Montert gipsplater på innvendige vegger. Utført i 2016 og 2019 av egeninnsats.
Malt div.overflater.
Himlinger med malte plater, mdf-takpanel, panel, malte gipsplater og malt panel. Innfelt downlight i himlinger.
Montert MDF-takpanel i gang i 2.etasje. Utført i 2016.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Antatt elementpipe med to løp.
Adkomst til sotluke i kjeller.
Peisovn i stue fra ca.2015/2016.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Støpt gulv i kjeller.
Kjelleryttervegger av betong.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Adkomst til kjeller via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.
Kompakte innerdører.

Inntilbygget bod ved inngang:
Gulvflater med terrassebord.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Inntilbygget bod:
Asfaltet gulv.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befarings.
Overflater med panel.

Beskrivelse av eiendommen

Sperretakkonstruksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, underskap, ettgreps blandebatteri, glassdør og vegghengt dusj.
Ventilasjon igjennom veggventil. Føres til vaskerom.
Delevegg mot våtsonen er ikke kledd i teknisk rom. Hulltaking er derfor ikke utført.
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.
Overflater med fliser.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, skuffer, vegghengt toalett, vegghengt dusj, glassdører og ettgreps blandebatteri.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra 2016. Steinplate av ukjent type.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, steinplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert kjøll, frys, oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og micro.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i teknisk rom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Eventuelt lekkasjevann fra vannrør føres igjennom rør til sluk.
Fordelerstokk montert på vegg i teknisk rom.
Avløpsledninger av PVC (plastrør). Montert nye avløpsrør over stakeluke i 2015.
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i vindfang, vaskerom og to bad.

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. Fast tilkoblet. Ukjent alder og volum.

Montert duk og motorstyring til markise. Utført i 2020 av firma.
Montert skyvedørgarderobe i gang i 2.etasje og soverom i 2.etasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 2x35 A.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Ingen anmerkninger ble avdekket.
Arbeidsbeskrivelse:
Skifte eksisterende skrusikringer til jordfeilautomater i sik.skap, gang.
Legging av varmekabel på bad i 2.etasje og entré i 1.etasje.
Remontering av lys og stikk etter oppussing.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

Brannslukningsapparat fra 2021.
Seriekoblet røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

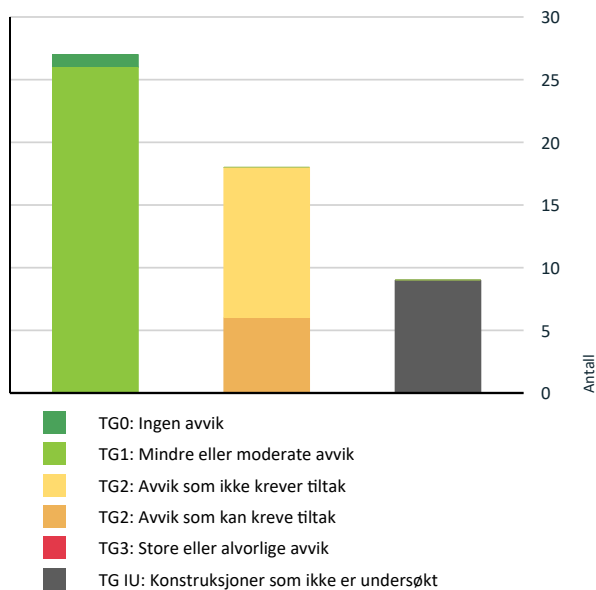
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjerom i felles garasjeanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

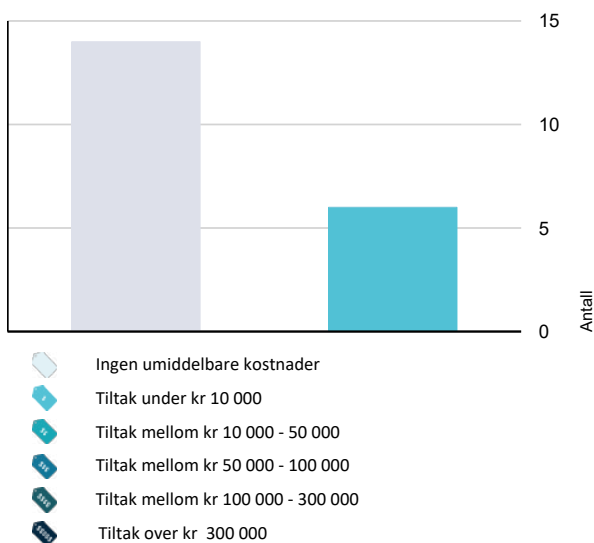
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets 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 det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Garasjerom i felles garasjebygg er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Andelseiere bor i boligen.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2016 til 2020. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. Utført av: egeninnsats. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.
2016	Modernisering	Bad i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.
2016	Modernisering	Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. 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.

Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Gesimsbeslag.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Ved kledningsskifte ble ytterveggene etterisolert med mineralull i 2003. Utført i regi av borettslaget. Yttervegg kledd med tømmermannpanel, fasadeplater og forblendet med murt teglstein. Vegg mot nabo er påforet innvendig og tilleggsisolert med mineralull. Utført i 2016 av egeninnsats.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Kjellervindu, 1+1 glass.
Skiftet til rømningsvindu i 2016.
Montert vinduer i 2003. Utført i regi av borettslaget.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Dører

1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Skyvedør med isolerglass.
2.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utsparing i bjelkelag for rømningsvei.
Åpning er tildekket med glassplate.
Utført med terrassebord, beiset rekkverk og legger.
Areal på ca. 15 m² ved stue.
Montert el.markise.
Lys og strøm.

Platting ved inngang.

Tilstandsrapport

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

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Støpt dekke.
Overflater med tømmermannpanel.
Himling med panel.
Utført med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 5 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca.94 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Bygget terrasseplattning ved terrasse i ca.2017. Utført av: egeninnsats.

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.

1 TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper til terrasser er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Utvendige trapper - 2

Tretrapp og terrasse ved inngang. Bygget i 2024.

1 TG 1 Andre utvendige forhold

Inntilbygget bod ved inngang:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner.
Plassbygget ytterdør.

1 TG 1 Andre utvendige forhold - 2

Inntilbygget bod:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er dekket med profilerte metallplater.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Plassbygget ytterdør.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett og fliser.
Lagt laminatgulv i 1.etasje og gang, bod og enkelte rom i kjeller. Utført i 2019 av egeninnsats.
Lagt parkett i 2.etasje. Utført i 2016. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslist til terskel i kjellerstue.

Lite hakk i gulv på soverom i 2.etasje.

Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater, malt murpuss, panel, malte MDF-veggplater, malt panel og fliser.

Montert gipsplater på innvendige vegger. Utført i 2016 og 2019 av egeninnsats.

Malt div. overflater.

Himlinger med malte plater, mdf-takpanel, panel, malte gipsplater og malt panel. Innfelt downlight i himlinger.

Montert MDF-takpanel i gang i 2.etasje. Utført i 2016.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Pipe og ildsted

Antatt elementpipe med to løp.

Adkomst til sotluke i kjeller.

Peisovn i stue fra ca.2015/2016.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.



1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i kjeller.

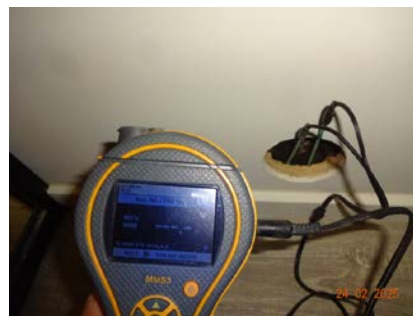
Kjelleryttervegger av betong.

De fleste kjeller vegger er utført og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



1 TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Inntilbygget bod ved inngang:

Gulvflater med terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

1 TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Tilstandsrapport

Inntilbygget bod:

Asfaltert gulv.

Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

Overflater med panel.

Sperretakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.

2.ETASJE > BAD

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i flis ved toalett.

Ujevne fuger. Trapping i fliser i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, skuffer, vegghengt toalett, vegghengt dusj, glassdører og ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

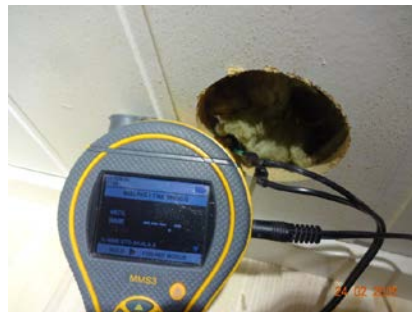
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

Det blir ikke utført fuktøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktøk 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.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, underskap, ettgrep blandebatteri, glassdør og vegghengt dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil. Føres til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegg mot våtsonen er ikke kledd i teknisk rom. Hulltaking er derfor ikke utført.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. El.arbeider er utført av firma. Arbeid på røropplegg er utført av faglært på dugnad. Kilde:eiers opplysning.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekk i flis ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH innredning fra 2016. Steinplate av ukjent type. Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, steinplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgreps blande batteri og kompositt kum. Integriert kjøll, frys, oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og micro. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran montert i teknisk rom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Fordelerstokk montert på vegg i teknisk rom.
Eventuelt lekkasjevann fra vannrør føres igjennom rør til sluk.

Vurdering av avvik:

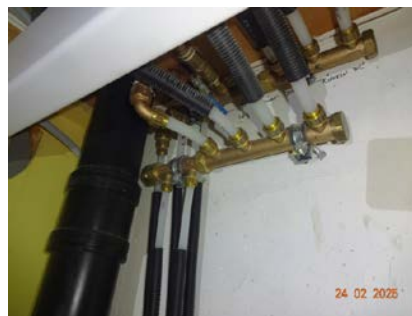
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder del med kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør). Montert nye avløpsrør over stakeluke i 2015.
Kloakk antatt luftet over tak.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i vindfang, vaskerom og to bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. Fast tilkoblet. Ukjent alder og volum.



TG II Andre installasjoner

Montert duk og motorstyring til markise. Utført i 2020 av firma.
Montert skyvedørgarderobe i gang i 2.etasje og soverom i 2.etasje.

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 2x35 A.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

Arbeidsbeskrivelse:
Skifte eksisterende skrusikringer til jordfeilautomater i sik.skap, gang.
Legging av varmekabel på bad i 2.etasje og entré i 1.etasje.
Remontering av lys og stikk etter oppussing.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Arbeidsbeskrivelse:
Skifte eksisterende skrusikringer til jordfeilautomater i sik.skap, gang.
Legging av varmekabel på bad i 2.etasje og entré i 1.etasje.
Remontering av lys og stikk etter oppussing.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

Inntak og sikringskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslukningsapparat fra 2021.
Seriekoblet røykvarsler.

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

Kjelleryttervegger av betong.

TO 1U Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmursplast er ikke festet i topplatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnad vedrørende ny drenering må vedtas i styret til borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeanlegg

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Generelt med standard fra byggeåret.

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Asfaltert gulv. Støpt ringmur.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Sperretakkonstruksjon.

Lys og strøm.

Leddport med motorstyring. Montert i 2015.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Ikke etablert undertak.

2015 - 2015 Skifte av garasjeporter

2015 - 2015 Skifte innmat i sikringskap garasjer

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

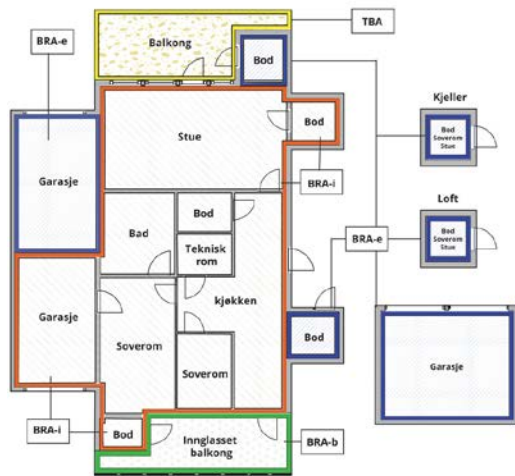
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggteknisk 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)		
Kjeller	46			46	
1.etasje	48			48	
2.etasje	49			49	6
Utvendig bod ved inngang		5		5	
Utvendig bod		5		5	
SUM	143	10			6
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Garderobe, Lagerrom		
1.etasje	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken		
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Utvendig bod ved inngang		Bod	
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
TBA i 1.etasje er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasjerom i felles garasjeanlegg

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		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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	133	20
Garasjerom i felles garasjeanlegg	0	13

Kommentar

Rekkehus Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasjerom i felles garasjeanlegg Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Erik Sørli Martin Brandsnes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4505		0	25921.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solhellinga 44 B

Hjemmelshaver

11/40 Hjemmel til andel: Mari Holtet Johansen

29/40 Hjemmel til andel: Martin Brandsnes

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
44402/4744 Blåkløkken Borettslag	950133716	44402	OBOS	Martin Brandsnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
44402	100	40 000	13 993	205 000 01.02.2025

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.680,- pr. md.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		6 200
Omløpsmidler:		1 344 583	Samlet innskuddskapital:	2 480 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	249 421	Langsiktig gjeld (+):	+ 12 020 245
Disponible midler:		1 095 162	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	14 500 245

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Hamar vest i Hamar kommune.
Barnevennlig beliggenhet, rekkehus med utearealer og balkong orientert mot sørvest.
Kort vei til barneskole, barnehage og kjøpesenter.
Hamar sentrum ca. 3,1 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat 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

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger ved bygget.
Belagt med belegningsstein ved inngang.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Beising av garasjer-Owatrolobehandling av garasjeporter.
2022 Del-renovering av taktekke på samtlige tak-rekker
2019 Maling av vinduer-vegger-levegger og rekkverk. Oppsetting av postkasse-stativer ved alle rekker
2015 - 2015 Skifte av garasjeporter
2015 - 2015 Skifte innmat i sikringsskap garasjer
2015 - 2015 Fornyelse lekeplass
2014 - 2014 Utskifting av vindskier og utebelysning
2010 Etterisolering av tak på husene
2005 - 2006 Asfaltering og kantsten
2003 Nye vinduer og etterisolering av fasader
2000 Lekeplass
2000 Nye inngangsdører

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	587546			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

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/ZL1776>

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.	
1213250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Holtet Johansen	Martin Brandsnes
Gateadresse	
Solhellinga 44B	
Poststed	Postnr
HAMAR	2315
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i en veggflis under vindu på vaskerom. Denne vil bli byttet før salg.

Initialer selger: MHJ, MB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørarbeid utført av faglært rørlegger på dugnad. Elektrisk arbeid utført av elektriker Ragnar F. Edvardsen

Arbeid utført av

Ragnar Edvardsen og faglært rørlegger på dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

Nytt røropplegg tur/retur. Det er brukt schönox produktserie, membran på vegg ,gulv, butylremse i overganger vegg/gulv, fiberremse i plateskjøter på våtromsplater. Butyl slukmatte m/klemring i sluk. Det er smurt 2-3 lag membran i hele badet også i tørre soner. Dokumentasjon i form av bilder på oppbygging av bad kan fremvises på forespørsel.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ihht samsvarserklæring. Ligger i papirform i sikringsskap

Arbeid utført av

Ragnar Edvardsen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilsyn fra Elvia. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget har to ladere og det er mulighet for å sette opp lader i egen garasje hvis ønskelig.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny belegningsstein i gårdsrom (utenfor leil) sommeren 2024 Det ble også skiftet nytt taktekke i alle rekkene i regi av blåkløkken borettslag i 2022. Uvisst hvilket firma.

Arbeid utført av

Schjøberg & Tombre

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Renovert i 2015

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Holtet Johansen	48b91d4b38ad64c196732e 848fe0612ad41f0b91	23.02.2025 10:53:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Brandsnes	d222c307eb52d975b9d6f3 b7449377276bf4a6d1	23.02.2025 10:51:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250038

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

Nabolagsprofil

Solhellinga 44B - Nabolaget Prestrud/Solhellinga - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

E.J. Berghs veg Linje B21	9 min 0.7 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	9 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	20 min 1.4 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	5 min 2.2 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	14 min 1 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	20 min 1.5 km
Wang Toppidrett Hamar	14 min
Hamar katedralskole 1300 elever	19 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	21 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

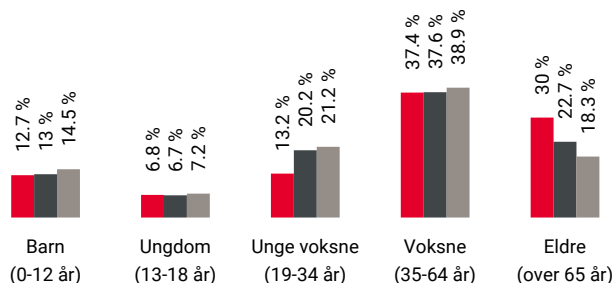
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	13 min 0.9 km
Kiwi Storhamar	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



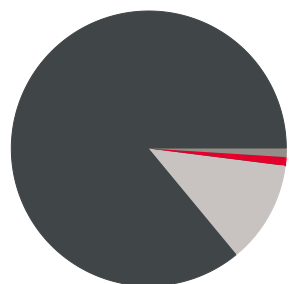
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

Fotballhall Prestrud Fotball	7 min 0.6 km
Prestrudhallen Aktivitetssal Aktivitetshall	8 min 0.6 km
Espern express	14 min
Ankerskogen treningscenter/svømm...	6 min

Boligmasse



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

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

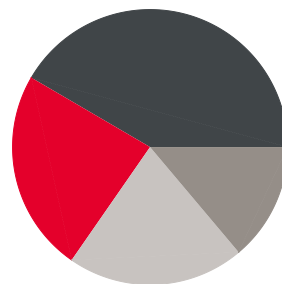
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Storhamarsenteret	11 min
Ditt apotek Storhamarsenteret	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

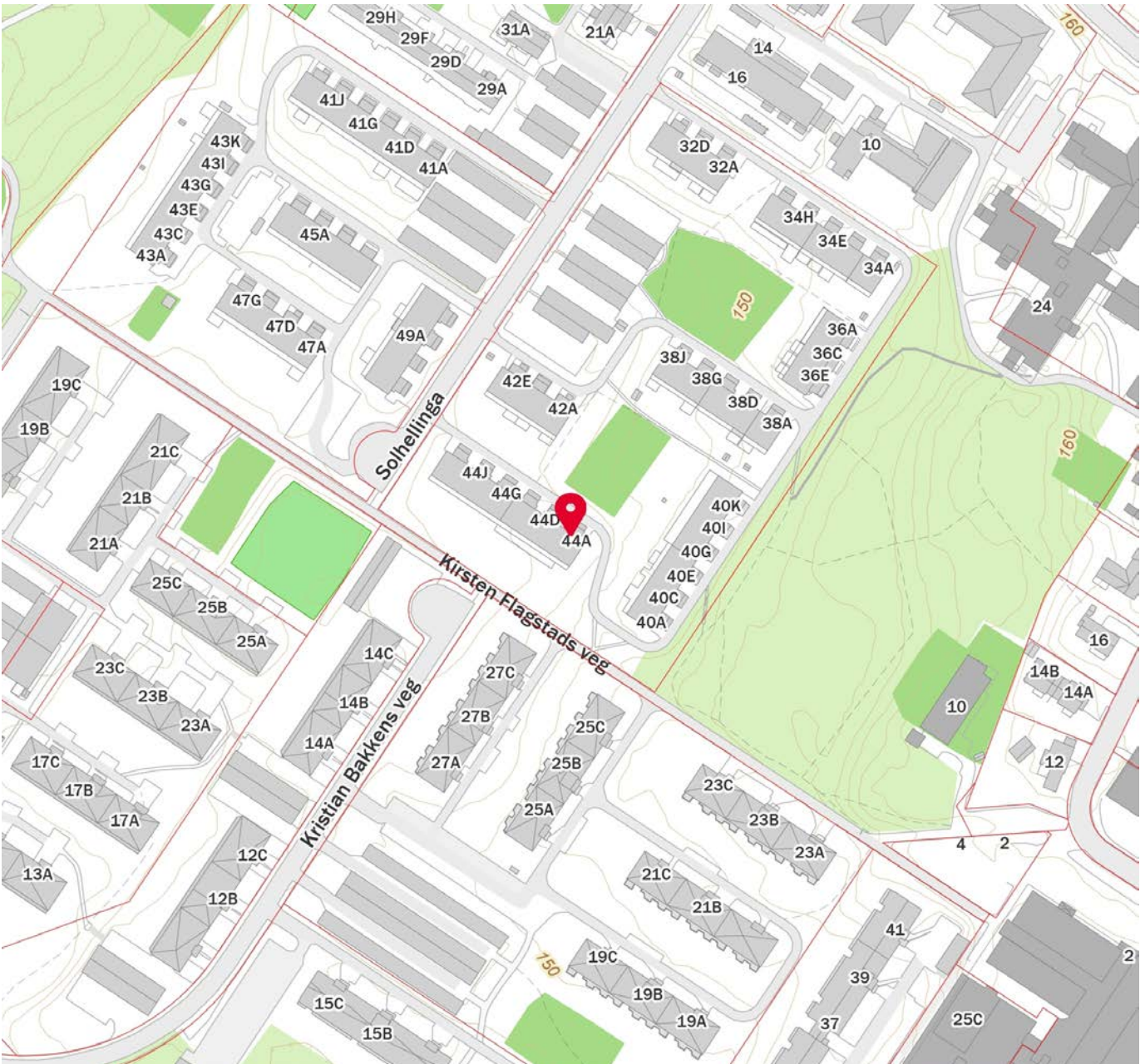
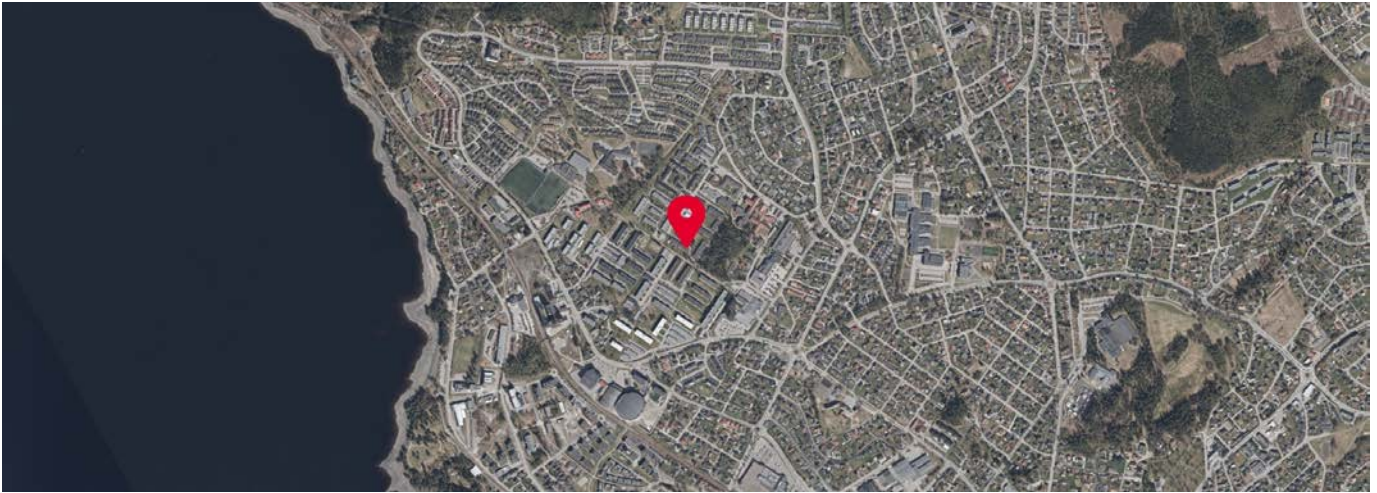



0% 46%

- Prestrud/Solhellinga
- Hamar
- Norge

Sivilstand

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



 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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solhellinga 44 B
2315 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