



aktiv.

Kristian Bakkens veg 5 A, 2316 HAMAR

Superkoselig enebolig med solrike og flotte uteplasser. Badstue, varmepumpe og 2 vedovner. Carport og 2 sportsboder.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 24 076,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 4 493 297,-
Felleskostn.: Kr 5 700,-
Selger: Liv Irene Eiklid

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 163/196 m²
Tomtstr.: 4721.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1857
Andelsnr.: 5041

Oppdragsnr.: 1213240091

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar vest og Kristian Bakkens veg 5A!

En superkoselig enebolig med solrike og flotte uteplasser. Boligen har en god planløsning med fine oppholdsrom og bad i 1. etasje, 2 soverom og toalettrom i 2. etasje. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold, men er i dag innredet med en ekstra stue, bad, badstue, vaskerom, kjølerom og bod. Fra stuen har du utgang til en flott innglasset terrasse med videre adkomst til terrasse og en skjermet hage som er pent opparbeidet. Det er inntilbygget carport og 2 stk utvendige boder.

Boligen ligger på Hamar Vest ca. 2,6 km rett utenfor Hamar sentrum. Her er alle de viktige servicefunksjonene rett utenfor døren med både dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, kafé og bank. Barnevennlig område med kort avstand til flere barnehager og skoler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæringsskjema	92
Nabolagsprofil	98
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 21 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 26 m²

Areal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 m²

Beskrivelse: Gang, vaskerom, bad, badstue, kjellerstue, kjølerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 68 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 12 m²

Beskrivelse: 2 stk utvendige boder.

BRA-b: 21 m²

Beskrivelse: Innglasset terrasse.

TBA: 26 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 32 m²

Beskrivelse: Gang, 2 soverom og toalettrom.

Ikke målbare arealer

2. etasje har ca. 41m² med lav himlingshøyde (ALH).

Totalt gulvareal i 2. etasje er ca. 73m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn

ved måling langs gulvet.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Pga mye løsøre og gjenstander er det ikke mulig å måle raftekott etter standaren. Arealet må derfor betraktes som ca.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 4 721,5 m². Asfaltert innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær. Eiendommen har normale lys- og solforhold.

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

Beliggenhet

Boligen ligger på Hamar Vest ca. 2,6 km rett utenfor Hamar sentrum. Her er alle de viktige servicefunksjonene rett utenfor døren med både dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, kafé og bank. Den populære kroa La Perla ligger bare en kort gåtur unna boligen og Idrettsanlegget CC-Amfi og Boligpartner Arena ligger like ved.

Turmulighetene er mange i dette området. Furuberget har turløyper til sommerbruk og lysløype når snøen kommer. Langs Mjøsa er det fint å sykle eller gå og her finner du både sykkelvei og turstier som går helt til Hamar og Brumunddal.

Området er barnevennlig med kun 700 meter til både Vestenga barnehage og Jønsrudløkka barnehage. Det er ca. 800 meter til Prestrud barneskole og ca. 1 km til Storhamar skole. Wang toppidrett ligger kun ca. 500 meter unna boligen. Det er også kort avstand til Ajer ungdomsskole, Hamar Katedralskole og Storhamar videregående skole.

Kun ca. 200 meter fra boligen er det bybuss til Hamar sentrum med flere avganger i timen. Hamar sentrum kan by på et rikt utvalg av kaféer, restauranter og shoppingmuligheter. Her har man også togforbindelse til Oslo og Trondheim med hyppige avganger. Hamar kulturhus har bibliotek, kino og en rekke konserter og forestillinger året igjennom.

Hamar stasjon ligger ved sentrum og har hyppige togavganger både til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er antatt oppført med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Støpte grunnmurer. Kjellergulv er støpte, ukjent vedrørende fuktsperre. Grunnmur utvendig pusset/malt. Grunnmur innvendig utlektet, pusset og malt i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med takstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Konstruksjon antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Parkering i carport. Asfaltert gulv. Oppført i bindingsverk. Yttervegg kledd med stående panel. Takflatene er tekking med betongtakstein. Takkonstruksjon er understøttet med tresøyle. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Drenering: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved deler av kjeller/underetasje. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. For videre omtale se "rom under terreng". 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. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

* Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres ikke isolasjon i vegg ved hulltaking. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Opplyst at kjølerom er antatt er defekt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke

konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

* Vinduer og dører: Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett utvendig.

* Yttervegger: Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.

* Takkonstruksjon: Det registreres fuktskjolder på sutaksplater ved gjennomføring i tak i bod. Anbefaler ytterligere undersøkelser av luftehatt på tak og gjennomføring.

* Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres knekte takstein. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Stedvis registrert noe knirk. 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. Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Ildsted/Skorstein: Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det registreres striper fra sotvann under sotluke. Kan komme fra kondens. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

* Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

* Trapp: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

* Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Vannledninger: Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk. Stedvis vannrør fra byggeåret, som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Elektrisk: Nipler rundt kabler på toppen av sikringsskap må festes ned i hull for å tette utettheter. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. 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.

* Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kan til fordel etablere flere veggventiler. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av overflater: Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20 mm. Flat terskel og ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres svartesopp på fuge i dusjsonen. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere hele klemringen eller bruk av membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere bedre tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

- * Våtrom: Vaskerom: Det registreres utettheter ved sluk og klemring. Klemring er løs og mangler skruer. Vinylgulv som membran/tettesjikt i god stand og tilfredsstillende sin funksjon. Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Pantebånd festet i slukpotte med skruer og fremstår ikke som en god utførelse. Anbefaler ytterligere undersøkelser av slukløsning og utførelse.
- * Øvrig: Innvendige overflater: Det registreres stedvis boom under fliser i kjellerstue. Enkelte fuger med sprekker. Det registreres riper sår og hakk ved gulv. Stedvis noen glipper i skjøter ved gulv. Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.
- * Øvrig: Radon: Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

- * Utstyr på tak: Feieplattform anbefales etablert. Ingen skader ble registrert ved stige. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
- * Våtrom: Bad i kjeller: Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Himling med trepanel. Mekanisk vift, avtrekk ført inn på vaskerom. Varmekabler i gulv. Flislagt gulv og vegg. Fuktskader på baderomsinnredning. Boom under fliser. Ingen fuktsikring ved døråpning. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (kjølerom). Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.
- * Våtrom: Vaskerom: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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: Kran på hovedvanninntak datt av. Dette medførte stor vannmengde på vaskerom og gang i kjeller. Det ble stoppet relativt raskt av brannvesenet. Dette ble en

forsikrings sak som blant annet medførte nye overflater i vaskerom og gang.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Renovert bad hovedetasje, ca. 2005. Etablert bad i kjeller ca. 1990. Nytt, nesten ubrukt boblebad i kjellerbad fra 2021.

Arbeid utført av: Gulvsystemer AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke vært plaget med dette unntatt en gang (vannlekasje i kjeller) som tidligere beskrevet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi hadde ei rotte på besøk etter en vannskade som var forsikrings sak i 2021. Den kom opp fra sluket. Sluket er utbedret.

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: Montasje av stikk i bod. Montering av ny sikring og tilkobling boblebad. Montering av Panasonic Varmepumpe av Bekkvang.

Arbeid utført av: Bravida og Bekkvang.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Grunnarbeid med isolering av gulv er utført av faglært tømmer men på egeninnsats. Oppføring av innglasset veranda som byggesett utført av ufaglært.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innredet hele kjelleren. Tidlig i 90-tallet.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi hadde en måling på starten av 90-tallet. Verdiene var ikke så høye at noe måtte gjøres. Jeg finner ikke igjen dokumentet.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, baderom, kjøkken og stue med utgang til innglasset terrasse og terrasse.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 soverom, toalettrom og 3 kne loft.

Kjeller: Gang, kjellerstue, vaskerom, baderom, badstue, kjølerom og bod.

Det er inntilbygget carport og 2 stk utvendige boder på tilsammen 12m².

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende:

2007: Renovert bad i 1. etasje.

2007: Montert ny kjøkkeninnredning.

2004: Omgjøring fra tørkeplass til utvendig bod ved carport.

1990: Etablert bad i kjeller.

1990: Innredet kjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Tilhørende modem, dekoder og programkort følger leiligheten ved salg, og skal ikke fjernes.

Parkering

Parkering i carport og biloppstillingsplass på gårdsplass.

Parkering må ikke hindre fremkommelighet eller være til sjenanse.

Radonmåling

Det ble foretatt radonmålinger i alle husene i regi av borettslaget i 2012-2013.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i flg. radonkart.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 10.08.2018. Tilsyn ble sist gang utført den 08.02.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 05.12.2006, 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 2026.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2022 montert i stuen i 1. etasje. Vedfyring med vedovn i stuen i 1. etasje, samt vedovn i kjellerstuen. Elektrisk gulvvarme på kjøkken, i kjellerstue og begge badrom.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Kostnaden for vann/avløp avregnes årlig pr. 31.12.

Forbruk vann/avløp avleses ved flytting. Måleravlesingen sendes på mail til regnskapskonsulent Alf Erik Østvold: alf.erik.ostvold@obos.no.

Formuesverdi primær

Kr 1 272 329,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 834 850,- per 31.12.2022.

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. 5 700,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter (inkluderer á-konto vannforbruk på 145 m³. Bruker man mindre, får en penger tilbake, ev. motsatt ved overforbruk), 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 01.01.2024.

Andel Fellesgjeld

Kr 24 076,- per 01.05.2024.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 154,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 124,-

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 27 158,- per 31.12.2023.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jønsrudløkka Borettslag

Organisasjonsnummer

951101818

Andelsnummer

5041

Om borettslaget

Jønsrudløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951101818, og består av 7 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2021: Ny støyskjerm.

2016: Nye terrassedører på de 6 husene som ble bygd i 1986.

2016: Rensing av avløpsrørene i alle hus.

2012-2013: Radonmåling i alle hus.

2007: Asfaltering.

2006-2007: Nye vinduer 2. etg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207954950

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 168 602,-

Andel restsaldo: Kr. 24 076,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 280,-

Rest løpetid: 9år 7mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,2%

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. 7 981- for den som benytter forkjøpsrett.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Regnskap/budsjett

Driftsinntektene var til sammen kr. 462 000,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 432 499,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 20 390,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler per 31.12.2023 var kr. 178 405,-.

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, husordensregler, 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 tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på

blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1857 i Hamar kommune.

Andelsnr. 5041 i Jønsrudløkka Borettslag med orgnr. 951101818

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 04.07.1972, dagboknummer 104168.

Rettighetshaver: Hamar Vang og Furnes Kraftselskap. vedr. kabeltrase.

* Obligasjon, tinglyst den 07.10.1986, dagboknummer 107614. Beløp: NOK 2 100 000.

Panthaver: Hamar og Omegn Boligbyggelag A/L.

* Pantedokument, tinglyst den 26.05.1996, dagboknummer 612599. Beløp: NOK 300 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

* Felles pantedok bor.innsk., tinglyst den 28.12.2022, dagboknummer 1469445. Beløp: NOK 2 650 000. Panthaver: Fellesobl. trsp. andelseierne i borettsl. rep. v. styret, jfr. lov om borettslag 2-11 1.ledd.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg i 1986. Det er i denne bemerket mangler ved:

1) Det skal monteres trapp fra stue til terreng.

2) Det skal legges ferdig takdekke på carport.

Kjeller ikke innredet.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er ferdigstilt/utbedret.

Det er også utstedt ferdigattest for tilbygg av 20m² til enebolig i 2017. Dette gjelder innglasset stue.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen både fra byggeåret og fra 1998 ifbm. tilbygg av innglasset stue. I byggetegninger er deler av vindfanget definer som bod og kjelleren er ikke innredet. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring av vindfanget eller kjelleren. Deler av vindfanget og rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

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 reguleringsplan for "Kornsilovegen 69, 71, 73 og 77" fra 1985. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 795m² og 1 442m²), felles gangareal (55m²), felles lekeareal (78m² og 379m²) og felles avkjørsel (790m²). Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "del av Hamar vest - Sørenga felt A" fra 1973, hvor 183m² av eiendommen er regulert til felles grøntareal.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_). Eiendommen ligger også i andre hensynsoner: 49m² av eiendommen ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg (H370_), 8m² av eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (h320_), 1 036m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_) og 284m² av eiendommen i rød hensynsone for støy (H210_).

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

Adgang til utleie

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.

Bruksoverlating (tidl. kalt fremleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken, kan ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

24 076 (Andel av fellesgjeld)

4 474 076 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

4 493 297 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 221

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 22.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

05.07.2024



En superkoselig enebolig med solrike og flotte uteplasser. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær.



Asfaltert innkjøring og oppstillingsplass. Det er inntilbygget carport og 2 stk utvendige boder på tilsammen 12m².



Du ønskes velkommen inn via en koselig overbygd svalgang. Når du entrer boligen kommer du inn i et praktisk vindfang. Her er det god oppbevaringsplass i romslig skyvedørsgarderobe.



Boligen har en god planløsning med fine oppholdsrom og bad i 1. etasje.



Fra stuen er det utgang til en flott innglasset terrasse på ca. 21m². Det foreligger ferdigattest fra 2017 på tilbygget.



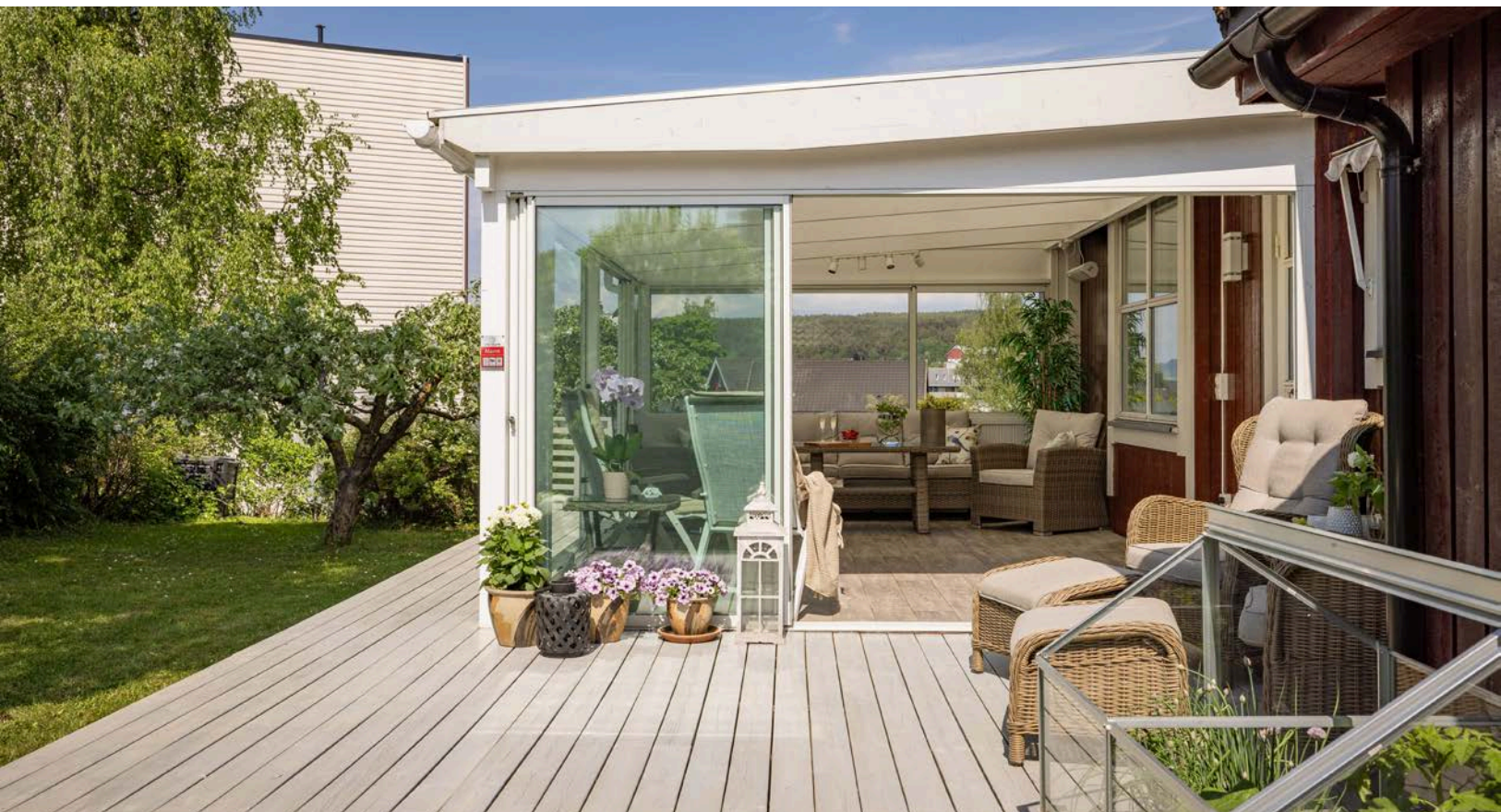
Terrassen har store skyvedører med glassfelt som kan åpnes helt opp.



Fra terrassen har du videre adgang til den frodige og nydelige hagen. Eneboligen er en del av et borettslag med felles tomt.



Åpen terrasse med impregnerte terrassebord. I hagen er det drivhuskasser hvor du kan dyrke dine egne grønnsaker.



Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold.



Den innglassede terrassen har takoverbygg, skyvedører med glassfelt og god plass til sittegrupper. Det er montert varmelampe, belysning og stikkontakt.



Denne boligen har utrolige flotte uteplasser som kan brukes gjennom hele året!



Stuen har parkett på gulv og lysmalte overflater.



Kjøkkenet har flislagt gulv med gulvvarme og pen innredning fra 2007 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Flott kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et hyggelig spisebord.



Ditt nye hjem?



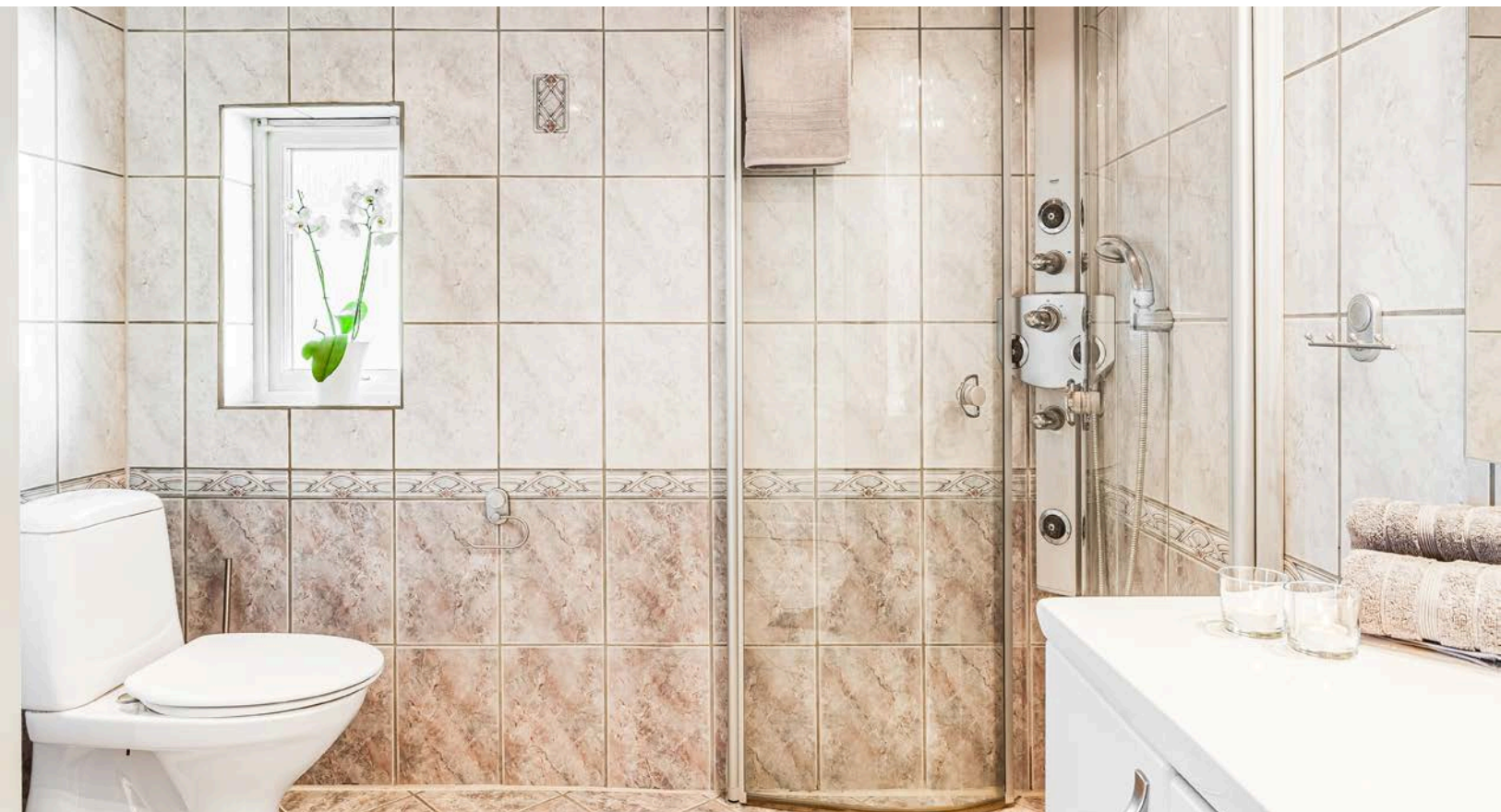
Det er også plass til et stort spisebord i stuen som ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en flott vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Det er også montert luft-til-luft varmpumpe fra 2022 i stuen.



Baderommet i 1. etasje ble pusset opp i 2007. Baderommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og downlights i himlingen.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til 2 soverom, toalettrom og 2 kneloft.



Stort og lyst hovedsoverom med lune furugulv og lysmalte overflater.



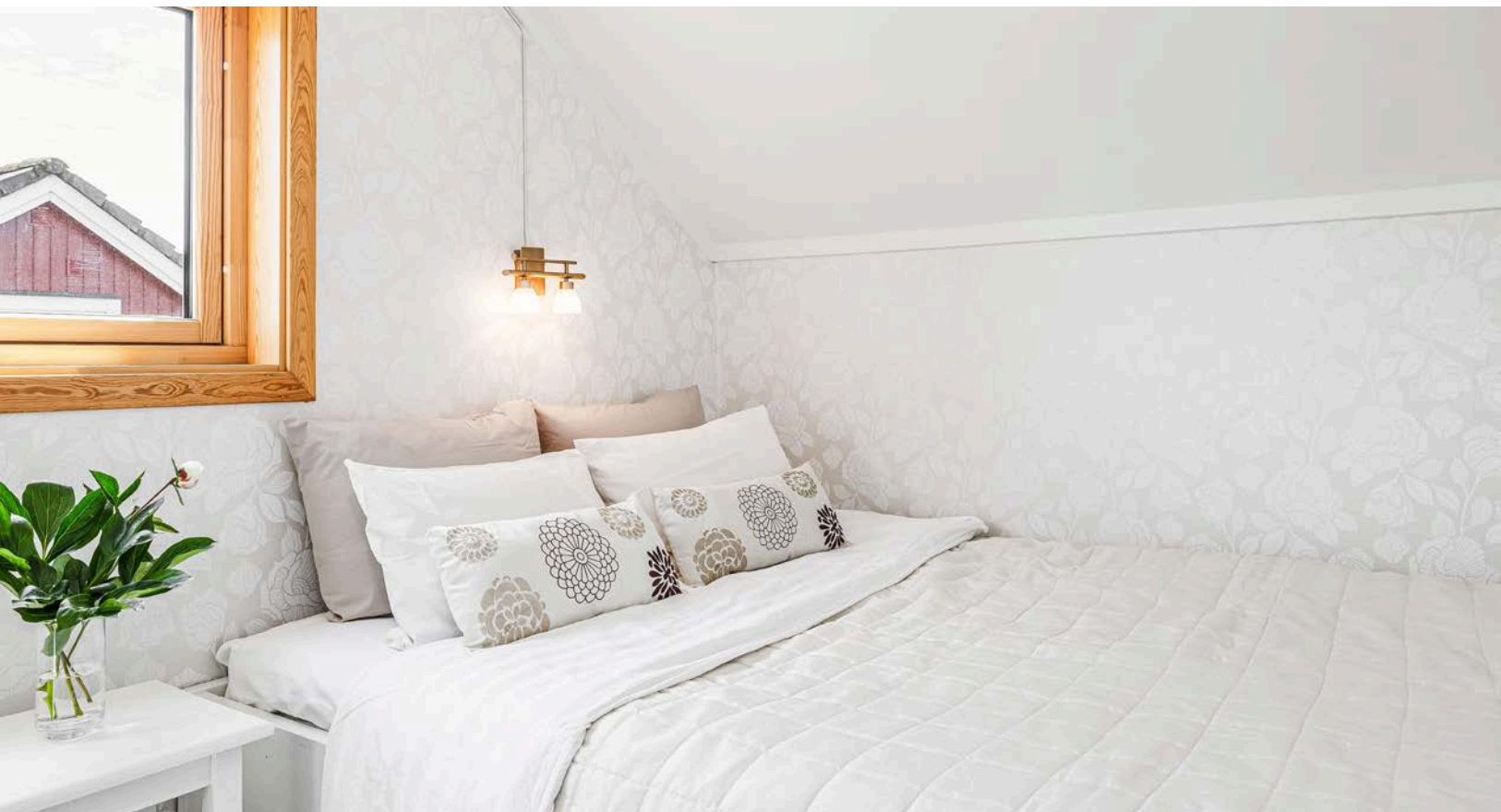
Fra soveromsvinduet har du nydelig utsikt mot Mjøsa og skogklede åser.



På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Soverom 2 er utstyrt med en stor skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass.



Det andre soverommet har også plass til dobbeltseng.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje har du et praktisk ekstra toalettrom. Fra toalettrommet er det adgang til det tredje kne loftet.



Stor og lys kjellerstue med god plass til flere ulike sittegrupper. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Kjellerstuen har flislagt gulv med gulvvarme og lysmalt panel på veggene. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Det er også en vedovn i kjellerstuen som sørger for god varme på vinterstid. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Baderom 2 har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og mekanisk avtrekk. Nytt boblebadekar i 2021. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Fra baderommet er det adkomst til en deilig badstue med plassbygde sittebenker. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Baderommet har fått TG3 og må totalrenoveres iht. takstmann. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



I kjelleren er det også et lyst vaskerom som ble oppusset i 2021. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Boligen ligger på Hamar Vest. Her er alle de viktige servicefunksjonene rett utenfor døren med både dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, kafé og bank. Barnevennlig område med kort avstand til flere barnehager og skoler.

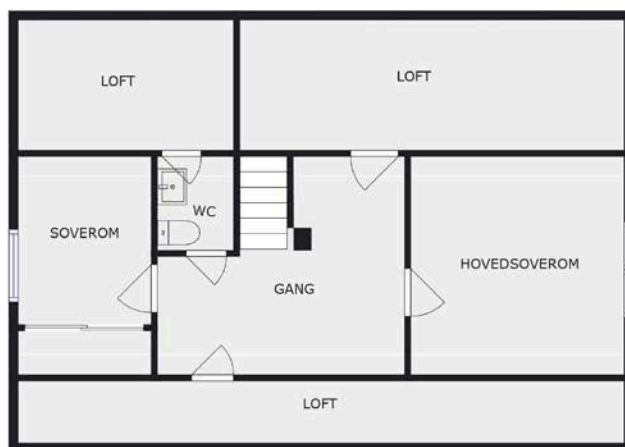
1. etasje



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 målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Kristian Bakkens veg 5 A 2316 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 196 m²

BRA-i: 163 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

22

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19324>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Feieplattform anbefales etablert. Ingen skader ble registrert ved stige.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Himling med trepanel. Mekanisk vift, avtrekk ført inn på vaskerom. Varmekabler i gulv. Flislagt gulv og vegg.

Fuktskader på baderomsinnredning. Boom under fliser. Ingen fuktsikring ved døråpning.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (kjølerom).

Boblebad opplyst fra 2021.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved deler av kjeller/underetasje.

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

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. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres ikke isolasjon i vegg ved hulltaking.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Opplyst at kjølerom er antatt er defekt.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett utvendig.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke manglende musetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres fuktskjolder på sutaksplater ved gjennomføring i tak i bod.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av luftehatt på tak og gjennomføring.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres knekte takstein.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ut fra alder på takteking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Stedvis registrert noe knirk.

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.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres striper fra sotvann under sotluke. Kan komme fra kondens.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Stedvis vannrør fra byggeåret, som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

Nipler rundt kabler på toppen av sikringsskap må festes ned i hull for å tette utettheter.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kan til fordel etablere flere veggventiler.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20 mm. Flat terskel og ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres svertesopp på fuge i dusjsonen.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere hele klemringen eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere bedre tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utettheter ved sluk og klemring. Klemring er løs og mangler skruer.

Vinylgulv som membran/tettesjikt i god stand og tilfredsstiller sin funksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Pantenbånd festet i slukpotte med skruer og fremstår ikke som en god utførelse.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av slukløsning og utførelse.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres stedvis boom under fliser i kjellerstue. Enkelte fuger med sprekker.

Det registreres riper sår og hakk ved gulv. Stedvis noen glipper i skjøter ved gulv.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noen godkjenning på bruksendring av kjelleren. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2024

Rapportdato
19.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Liv Irene Eiklid

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Hele takkonstruksjonen er ikke inspisert pga HMS. Tak besiktiget fra takstige.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Kristian Bakkens veg 5 A, 2316 Hamar

Kommunenr: 3403

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 1857

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 5041

Leilighetsnr:

Byggeår: 1986

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er antatt oppført med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Støpte grunnmur. Kjellergulv er støpte, ukjent vedrørende fuktspærre. Grunnmur utvendig pusset/malt. Grunnmur innvendig utlektet, pusset og malt i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med takstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Konstruksjon antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

TOMT

Eiendommen har normale lys- og solforhold. Asfaltert innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i carport og oppstillingsplass.

EKSEMPEL PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser, vegg til vegg teppe, parkett og furugulv.

Vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malt strietapet, malte plater og malt mur.

Himling: Malt trepanel og malte plater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Vedovn etablert i kjellerstue. Elektrisk gulvvarme i kjellerstue, bad i kjeller, bad 1.etasje og kjøkken.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad i 1.etasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Betongtakstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Eier opplyser om etablert bad i kjeller.	Nei
2007	Eier opplyser om renovering bad 1.etasje	Nei
2007	Eier opplyser om montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
1990	Eier opplyser om innredet kjeller	Nei
2004	Omgjøring fra tørkeplass til utvendig bod ved carport. Ikke fremlagt dokumenter.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	63	63	0	0	0
1. etasje	101	68	12	21	26
2. etasje	32	32	0	0	0
Totalt m²	196	163	12	21	26

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	73	32	41
Totalt m²	73	32	41

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	63	58	5	Gang, vaskerom, bad, badstue og kjellerstue	Kjølerom og bod
1. etasje	101	68	33	Vindfang, gang, bad, kjøkken og stue.	2 stk utvendige boder og innglasset terrasse.
2. etasje	32	32	0	Gang, toalettrom, soverom 1 og soverom2.	
Totalt m²	196	158	38		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Pga mye løsøre og gjenstander er det ikke mulig å måle raftekott etter standaren. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser knotteplast med topplist utvendig.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om utvendig fuksikring med knotteplast på 90 tallet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved deler av kjeller/underetasje.

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.	
Støpt betonggulv i kjeller. Grunnmur utvendig pusset/malt. Grunnmur innvendig utlektet, pusset og malt i kjeller.	

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.	
Visuell undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål. Støpt betonggulv, ukjent vedrørende etablert dampsperre.	
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller opplyst innredet i 1990. Ikke fremlagt noen dokumentasjon på godkjenning.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Det registreres ikke isolasjon i vegg ved hulltaking.	
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Opplyst at kjølerom er antatt er defekt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, plating



Viser terrasse. Deler av terrasse med innglassing.



Viser innglasset terrasse innvendig.



Organisk materiale i kryperom anbefales fjernet.

Type	Terrasse
------	----------

Etablert innglasset terrasse. Dører i glass med skyvefunksjon. Opplyst isolert gulvkonstruksjon. Innlagt strøm.

Terrasse oppført i impregneret trevirke. Fundamentert på støpte søylefundamenter.

Pulttakkonstruksjon i tre dekket med takplater. Renner og nedløpsrør av metall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen dekket?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, plating

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 1986. Vindu med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2007.	
Terrassedør med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2015. Ytterdør med 2-lags glass fra 1986. Profilerte og slette innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.	
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.	
Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	
Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.	
Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett utvendig.	

6.6 Yttervegger



Kledningen er ikke luftet.

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Raftekott



Viser raftekott fra innsiden.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert raftekott med adkomst via luker i knevegg. Sponplater ved gulv.	
Mønespissen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Adkomst anbefales etablert for inspeksjon.	
Lufting igjennom ventilert i gavlvegg og ved raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



Adkomst via luker i knevegg.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.8 Renner og nedløp



Viser nedløpsrør med etablert drensør.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Stedvis er nedløpsrør ført til lukket avløp i grunnen. Enkelte nedløpsrør etablert med drensør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.



Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

6.9 Takkonstruksjon



Det registreres fukstkjelder på sutaksplater. Antatt gjennomføring fra avtrekk på kjøkken. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon

Saltak

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger ved takkonstruksjonen.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres fukstkjelder på sutaksplater ved gjennomføring i tak i bod.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av luftehatt på tak og gjennomføring.

6.10 Takteking



Det registreres knekte takstein og mosegroing.



Viser del av taktekingen.

Type tekking	Takstein
Saltak takkonstruksjon tekket med takstein.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres knekte takstein.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Ut fra alder på takteking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.	

6.11 Utstyr på tak



Viser stige på tak.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Feieplattform anbefales etablert. Ingen skader ble registrert ved stige.	
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Stedvis registrert noe knirk.	
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.	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i kjellerstue.



Viser sotluke.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres striper fra sotvann under sotluke. Kan komme fra kondens.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



Viser ildsted monteret i 1.etasje.



Viser pipe over tak.

6.14 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integreert kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Enkelte fronter med justeringsbehov.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.15 Lovlighet

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noen godkjenning på bruksendring av kjelleren. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

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

6.16 Toalettrom



Viser toalettrom i 2.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd susterne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.17 Trapp



Viser kjellertrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei



Viser trapp mellom 1. og 2.etasje

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Vannledninger



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler på vaskerom i kjeller.



Det registreres irr på koblinger.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av vaskerom/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Manglende endemuffer ved røravlutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Stedvis vannrør fra byggeåret, som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.20 Elektrisk



Det registreres manglende bruk av tettnippel og løse nipler ved gjennomføringer i skap. Må festes tilstrekkelig og lokal utbedring rundt kabel uten nippel.



Viser inntakssikringer på 3x63A

6.21 Varmesentral



Viser utedel luft - luft varmepumpe.



Viser innedel montert i stue.

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue. Dato på produkt 2022.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke hatt service enda

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader.

6.22 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereider plassert på vaskerom.



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
287	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
Bereideren er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereider tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad i tetasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Kan til fordel etablere flere veggventiler.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk i dusjsonen. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere hele klemringen eller bruk av membran.



Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Innfelte downlights. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst bad fra 2007.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20 mm. Flat terskel og ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres svertesopp på fuge i dusjsonen.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.



Ingen terskel/tettesjikt ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere hele klemringen eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, gulvstående toalett, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei



Viser gulvstående toalett, og innfellbare dusjvegger.



Viser baderomsinnredning.

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Mindre svelleskade på baderomsinnredningen. Enkelte defekte pærer i innredningen.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i tak. Tilluft via spalte under dørblad.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere bedre tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Bad i kjeller



Viser boblebad og baderomsinnredning.



Viser gulvstående toalett.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Himling med trepanel. Mekanisk vift, avtrekk ført inn på vaskerom. Varmekabler i gulv. Flislagt gulv og vegg.

Fuktskader på baderomsinnredning. Boom under fliser. Ingen fuktsikring ved døråpning.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (kjølerom).

Boblebad opplyst fra 2021.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Viser badstue.

6.26 Våtrom: Vaskerom



Sluk er løs, klemring mangler skruer og det registreres utettheter. Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Malte plater. Ingen oppvarming etablert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst oppgradert vaskerom fra 2021 etter tidligere vannlekkasje.

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

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Variierende fallforhold ved gulv. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 30mm.

Membran, tettesjikt og sluk



Det er forsøkt å hindre skadedyr med å komme opp bra sluken med bruk av patentbånd. Fremstår ikke som en fagmessig god løsning.



Viser vaskerom etablert i kjeller.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres utettheter ved sluk og klemring. Klemring er løs og mangler skruer.

Vinylgulv som membran/tettesjikt i god stand og tilfredsstillende sin funksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Pantenbånd festet i slukpotte med skruer og fremstår ikke som en god utførelse.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av slukløsning og utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilering via ventil i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

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

Oppsummering av fukt

TG-1

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Dokumentasjon

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPEL PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser, vegg til vegg teppe, parkett og furugulv.

Vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malt strietapet, malte plater og malt mur.

Himling: Malt trepanel og malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres stedvis boom under fliser i kjellerstue. Enkelte fuger med sprekker.

Det registreres riper sår og hakk ved gulv. Stedvis noen glipper i skjøter ved gulv.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.28 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Uisolert bod med adkomst fra inngangsparti. Opphengt på husveggen og fundamentert på søylefundament. Gulv med terrassebord. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Himling med trebord. Innlagt lys og strøm. Montert sentralstøvsuger. Plassbygget tredør.

Bod med adkomst fra rampe. Gulv innvendig med vinylbelegg. Vegger oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Innvendige vegger med malt trekledning. Åpen takkonstruksjon med sutakplater. Enkle benker og hyllesystemer. Innlagt lys og strøm. Det registreres fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføring til avtrekk i tak. Kommentert under takkonstruksjonen. På grunn av innbo er ikke hele boden inspisert pga manglende adkomst.

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert ved synlige overflater.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.29 Øvrig: Carport



Viser carport.

Beskrivelse

Parkering i carport. Asfaltert gulv. Oppført i bindingsverk. Yttervegg kledd med stående panel. Takflatene er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjon er understøttet med tresøyle. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

6.30 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240091	
Selger 1 navn	
Liv Irene Eiklid	
Gateadresse	
Kristian Bakkens veg 5A	
Poststed	Postnr
HAMAR	2316
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	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	37
Antall måneder	10
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: 1213240091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kran på hovedvanninntak datt av. Dette medførte stor vannmengde på vaskerom og gang i kjeller. Det ble stoppet relativt raskt av brannvesenet. Dette ble en forsikringssak som blant annet medførte nye overflater i vaskerom og gang.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovert bad hovedetasje, ca. 2005. Etablert bad i kjeller ca. 1990. Nytt, nesten ubrukt boblebad i kjellerbad fra 2021.

Arbeid utført av

Gulvsystemer AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke vært plaget med dette unntatt en gang (vannlekasje i kjeller) som tidligere beskrevet.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi hadde ei rotte på besøk etter en vannskade som var forsikringssak i 2021. Den kom opp fra sluket. Sluket er utbedret.

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

Montasje av stikk i bod. Montering av ny sikring og tilkobling boblebad. Montering av Panasonic Varmepumpe av Bekkvang.

Arbeid utført av

Bravida og Bekkvang

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Grunnarbeid med isolering av gulv er utført av faglært tømmer men på egeninnsats. Oppføring av innglasset veranda som byggesett utført av ufaglært.

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

Beskrivelse

Innredet hele kjelleren. Tidlig i 90-tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi hadde en måling på starten av 90-tallet. Verdiene var ikke så høye at noe måtte gjøres. Jeg finner ikke igjen dokumentet.

21.1 Radonmåling

Ar

1990

Verdi

Ca. 100 bm3

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

Document reference: 1213240091

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1213240091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Irene Eiklid	f6918a2aa70c144528d2a30 7c6ff28ffb0daae7a	29.05.2024 14:08:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240091

- 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

Kristian Bakkens veg 5A - Nabolaget Vestenga/Jønsrudløkka - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Kornsiloen Linje B21	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 428 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 307 elever, 23 klasser	14 min 1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	26 min 1.9 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 87 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	19 min 1.4 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min
Storhamar videregående skole 410 elever	18 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	14 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

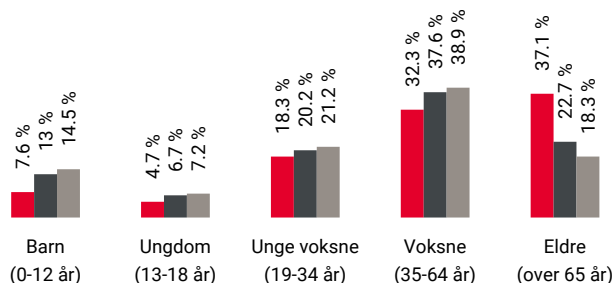
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestenga/Jønsrudløkka	1 589	1 065
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.7 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.7 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare


Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Storhamar	8 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

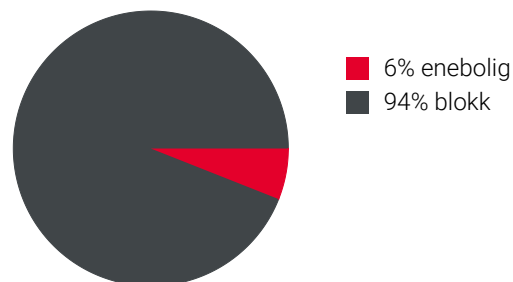
 Storhamar flerbrukshall (Boligpartner ... 7 min 
Aktivitetshall, håndball 0.5 km

 Prestrud kunstgressbane 8 min 
Ballspill, fotball 0.6 km

 Espern express 6 min 

 Ankerskogen svømme-/treningssenter 5 min 

Boligmasse





«Nærhet til Mjøsa og Furuberget. Flotte turmuligheter. Godt utvalg av idrettsanlegg, gode skoler, nok butikker. Litt landlig men likevel meget sentralt. Vakre solnedganger over Nes.»

Sitat fra en lokalkjent

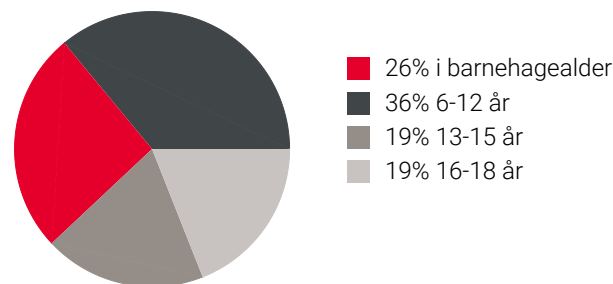


Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 9 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 66%

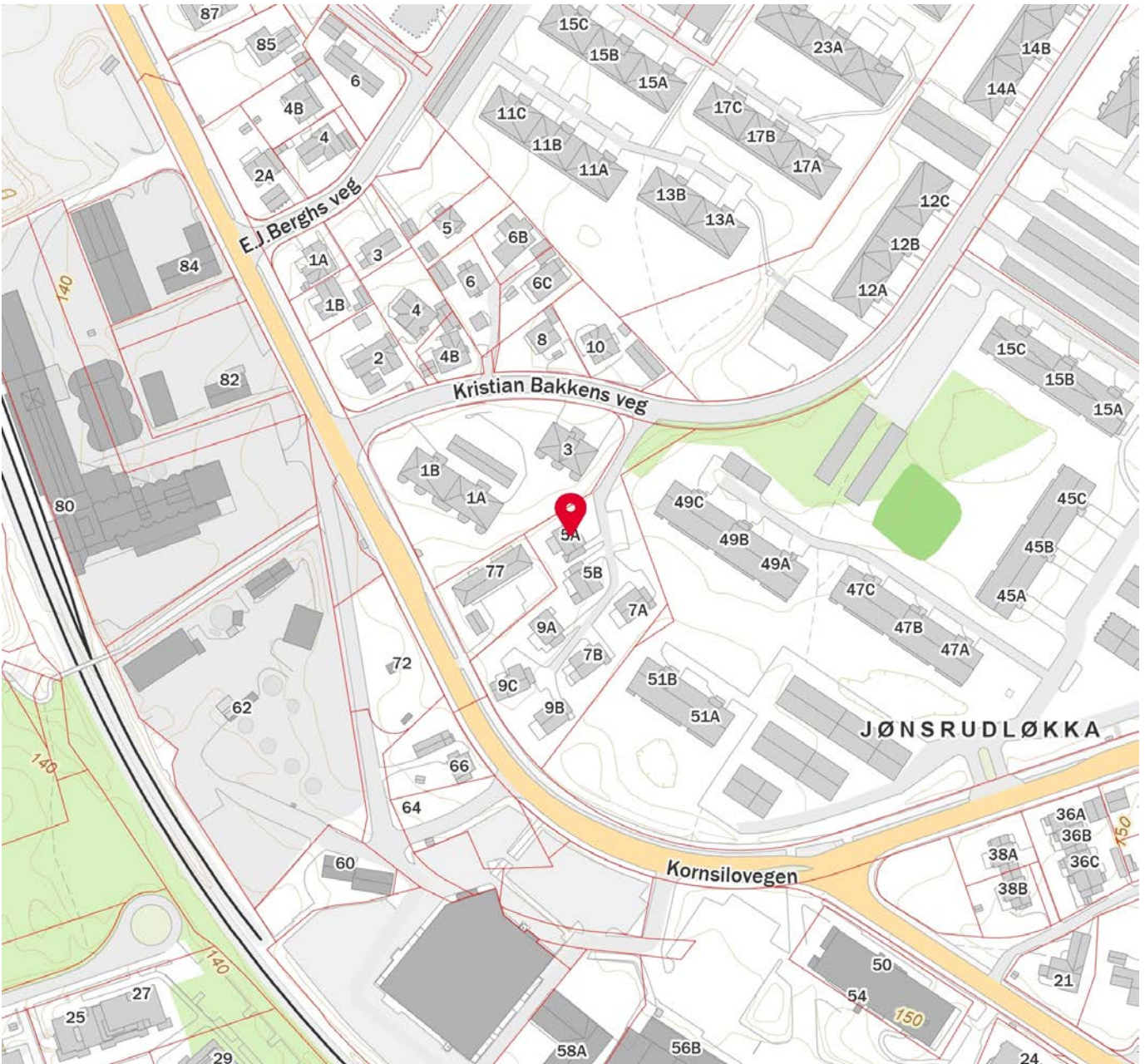
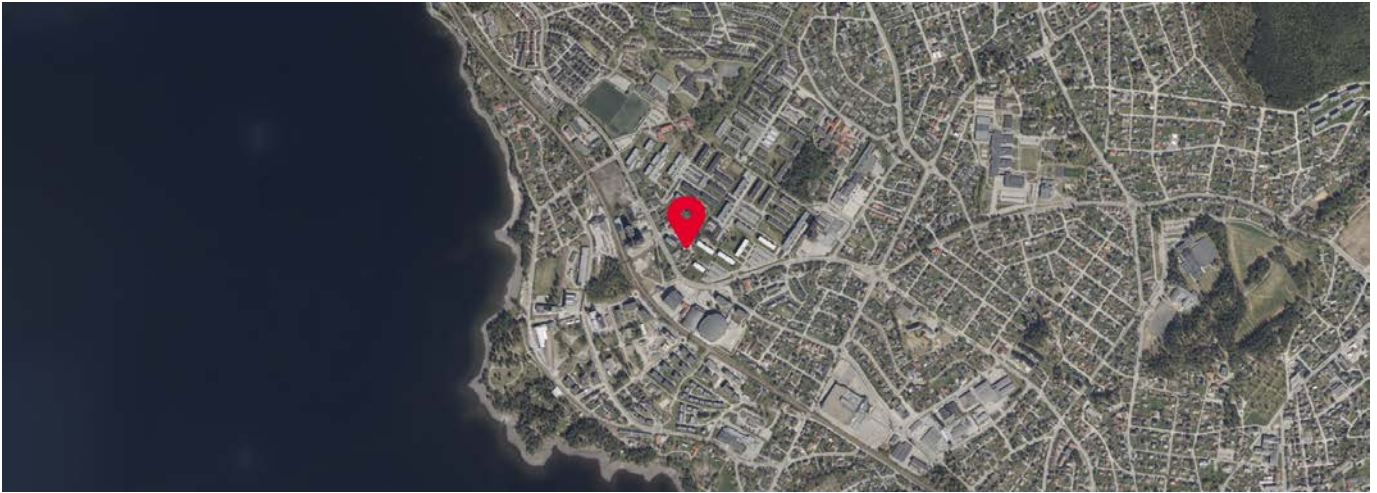
 Vestenga/Jønsrudløkka

 Hamar

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kristian Bakkens veg 5 A
2316 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Oppdragsnummer:** 1213240091**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

05.07.2024

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