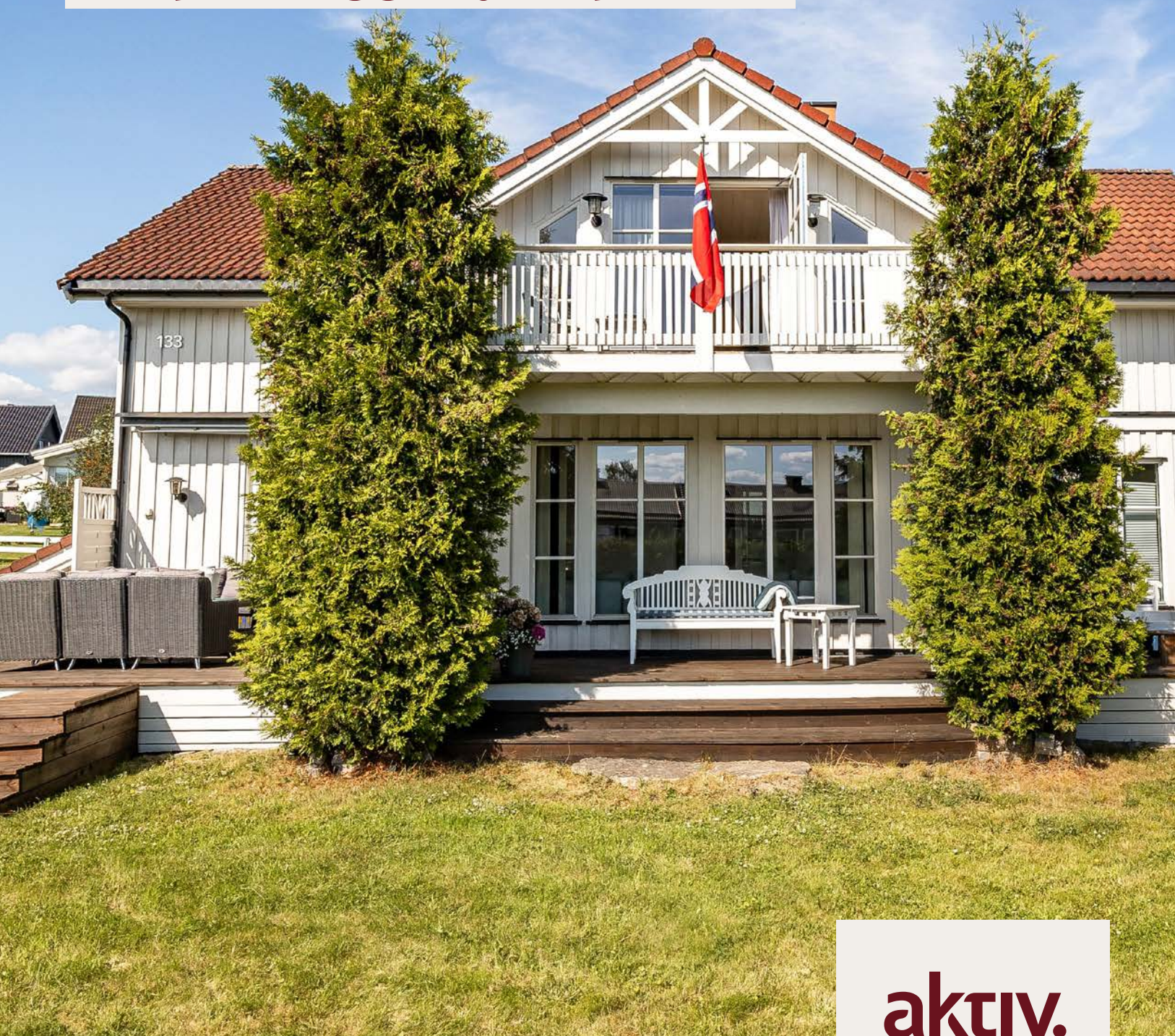


Ringgata 133 A og B, 2318 HAMAR

**Innholdsrik og flott bolig fra 2003
med gode leieinntekter! Pent
opparbeidet tomt, solrike
uteplasser og garasje/carport**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 700 000,-
Omkostn.: Kr 218 850,-
Total ink omk.: Kr 8 918 850,-
Selger: Jost Heinrich Schoeler
Birgit Schoeler

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 311/332 kvm
Tomtstr.: 878.5 m²
Soverom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2618
Oppdragsnr.: 1214250088

Innholdsrik og flott bolig fra 2003 med gode leieinntekter! Pent opparbeidet tomt, solrik

Velkommen til en solrik og meget tiltalende eiendom på attraktive Rollsløkka!

Eiendommen er pent opparbeidet og bebygd med en innholdsrik enebolig over 3 plan, samt garasje med tilhørende carport og elbil-lader. Dette er en komplett bolig for storfamilien - og en smart investering med stabile leieinntekter. Her kombinerer du bokomfort med økonomisk gevinst. Boligen ligger i et populært og barnevennlig område på Rollsløkka, med kort gangavstand til det meste og rett over veien finner du det flotte friluftsområdet "Tiger'n".

* Hybeldel + separat godkjent utleiedel i kjeller med leieinntekter på kr. 19 000,-/mnd

* Hoveddel med 4 stuer, 4/5 soverom, 2 bad, ekstra WC og vaskerom

* Bergvarme i 1. etasje og loftstue

* Stor, solrik terrasse med jacuzzi og skjermet hage

* Garasje, carport og lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Egenerklæringsskjema	103
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 311 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 332 m²

TBA: 112 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 26 m² Beskrivelse: Trapperom/gang, bod, teknisk rom.

BRA-i: 30 m² Beskrivelse: Utleieleilighet med egen inngang, stue/kjøkken, soverom og badrom.

BRA-i: 40 m² Beskrivelse: Hybel med stue, kjøkken, bad og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 107 m² Beskrivelse: Entré, gang/trapperom, stue, peisestue, spisestue, kjøkken, toalettrom, vaskerom og hobbyrom.

2. etasje

BRA-i: 108 m² Beskrivelse: Gang/trapperom, loftstue, 4 soverom og 2 badrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 m² Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

8 m² Beskrivelse: Balkong.

Garasje m/carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Beskrivelse: Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Beskrivelse: Carport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. Etg: Overbygd tak/gulv ved hovedinngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 48 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Utvendig overbygd areal - gavlvegg sørside på (avrundet) 20 m² (inkl trapperom til kjeller), er oppgitt som TBA.

1. Etg: Utvendig overbygd areal - gavlvegg nordside på (avrundet) 6 m² (inkl trapperom til kjeller), er oppgitt som TBA.

2. Etg: Balkong på (avrundet) 8 m², er oppgitt som TBA.

Utvendig overbygd areal (Carport) på (avrundet) 21 m², er oppgitt som TBA.

Carport er ikke målbart areal, da det ikke er tett bygg/garasjeport/omsluttende vegger.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

878.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 878,5m². Tomten er pent opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker, Tujahekk, areal med bruddskifer, og belegningsstein. Gruset innkjøringsvei og belegningsstein på gårdsplass.

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

Beliggenhet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Rollsløkka med kort gangavstand til alt du trenger. Rett på andre siden av veien finner du friluftsområdet Tiger'n som er et "leke-eldorado" for barn både sommer og vinter, med bla. sandvolleyballbane, akebakke og skøytebane.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra som ligger kun ca. 200 meter fra hjemmet. CC Hamar som har alt av nødvendige fasiliteter ligger kun 10 minutters gange fra boligen. Det er også kort gange til Hamar sentrum med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter m.m.

Fra eiendommen er det ca. 400 meter til Lundbo barneskole, ca. 700 meter til Hvitveisen barnehage og ca. 800 meter til Ankerløkken barnehage. For de litt større barna er det kun ca. 300 meter til Rollsløkken skole og ca. 500 meter til Børstad ungdomsskole.

Børstadlunda ligger i gåavstand fra eiendommen og er et flott turområde sommer som vinter. På Børstadjordet er det oppkjørte skispor på vinteren. For øvrig gangavstand til Mjøsa med strandområder, grøntarealer og øvrige friarealer.

Bygningssakkyndig

Rune Juvet Kirkerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2003.

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrep. Drenering er ihht byggeår 2003 utført med

opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker - Leca grunnmur, og ut i fra byggeår vil det normalt være type Leca isoblokk. Støpt dekke i kjeller. Leca- elementdekke mellom 1. etasje og kjeller. Det er murvegg mellom hoveddel og hybel/sokkelleilighet i kjeller.

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen og det er relativt flatt rundt boligen. Belegningsstein på fremsiden av boligen med fallretning langs boligen - mot kum og enden av tomten. Del med beplantning på den ene siden av inngangspartiet mot boligen. Gavlvegg vestside (mot innkjøringsvei) har bruddskifer mot hagen- brostein og gruset vei med fall vekk fra boligen. Flatt med plen og belegningsstein ved gavlvegg og overbygd tak på østsiden av boligen. Noe fall på plen/ hagen utenfor terrasse.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen. Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning er av plast og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte. Det er vindski-taksteiner over vindskier. Det er takstige for feier. Helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Snøfanger på del av fremsiden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående bordkledning. Lusinger/musetetting i fm spikerfeste ett stykke opp på kledning på kontrollerte steder. Huset er nymalt.

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre, og sutakplater som undertak fra byggeår. Del med limtredrager på loft. Saltak med ark og takoppløft på en side. Loft over 2. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige i ett soverom. Flate tak og skråisolerte tak innvendig i 2. etasje. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag

betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra bla. 2003. Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag under vinduer med oppbrett på ender, og over vinduer uten oppbrett på ender som er vanlig ut fra byggeår. Kjellervinduer med utvendige lysgraver. Bygningen har folierte hovedytterdør med glass. Ytterdør fra kontor mot overbygd uteareal på østsiden. Hybelleiligheter har folierte hovedytterdører med glass. Overbygd tak med impregnert tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m². Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Utvidet for ca. 3 år siden. Utgang fra spisestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 48 m² inkludert areal for boblebad. Terrassen er nymalt. Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 8 m². Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Eier monterte for ca. 5 år siden (ca. 2000) et lag under balkongen for å stanse regnvann til terrasse, ihht egenerklæring.

Utvendig steintrapp til inngangspartiet. Terrassetrapp fra terrasse til hage. Flyttbar terrassetrapp er ikke vurdert (ved fastmontering er det krav til rekkverk ihht dagens krav). Denne trappen hører til utgangen av kontoret til utsiden, men er flyttet til hagen. Hybel A - Østside: Utvendig overbygd tretrapp med metall-trinn til inngangspartiet. Hybel B: Vestside: Utvendig overbygd støpt trapp fra bekkeplan til inngangspartiet. Håndløpere på begge sider av trappen. Rekkverk med pleksiglass. Boblebad nedfelt i terrasse, og ble montert i ca. 2017.

Garasje m/carport - Byggeår: 1955.

1/2 part av felles dobbelgarasje med naboen. Fundamentert med støpt såle- Støpt dekke i garasje. Carport er fundamentert med pilarer. Gruset dekke og belegningsstein i carport. Murvegg mot nabogarasje. Trevegger med stående utvendig panel. Saltak med plassbygde trekonstruksjoner og bordtak som undertak, tekket med takstein. Innredet med garasje el leddport i treverk. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt alder og bruk. Støpt dekke i garasje med forvitring, sprekker og avskalling. Stolper i vegger er ikke under taksperrer (eller taksperrer er ikke plassert over stolper). Taksperrer på nyere carport har for langt spenn (over 3,4 m) i forhold til dimensjonering (ca. 36mmx123 mm). Mosegroing på takteking.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 07.07.2025, utført av Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever

umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Nedløp og beslag - 2: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er påvist andre avvik: Raftepapp i raftet (overgang tak/vegg) bøyer seg opp mot undertaket enkelte steder, og tetter for luftingen ut mot skråtak/takutsikk.
- * Utvendig > Vinduer - 2: Det er påvist andre avvik: Usikrede lysgraver for kjellervinduer, og er vanlig forekommende på eneboliger. Nivåforskjeller på 0,5 meter eller mer bør sikres for å forebygge fallskader.
- * Utvendig > Dører - 2: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke beslag under ytterdørene utvendig.
- * Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Det er påvist eldre merker etter kondensdannelser rundt ventil i himling (kanal/gjennomføring) på hovedbad i 2. etasje (ingen fuktutslag på befaring). Eier opplyser i egenerklæring at det dryppet i lengre periode ved sterk kulde.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- * Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist andre avvik: Etablert område med beplantning ligger lavere en terreng/belegningsstein utenfor, og ansees som uheldig pga fare for snø/smelting/overvann. Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.
- * Kjøkken > Kjeller Hybel A> Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- * Våtrom > Kjeller Hybel> Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert.
- * Våtrom > Kjeller Hybel A> Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. (Halvparten av forventet brukstid på smøremembran er oppbrukt etter 15 år).
- * Kjøkken > Kjeller Hybel B > Stue/kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- * Våtrom > Kjeller Hybel B > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 4: Det er påvist andre avvik: Slitasjemerker på en dørfront. Kjølehyrne: Ihht egenerklæring har kjøleskapet dryppet innvendig på dårlig isolasjon og frysning av kondensvann. Kondensering på bunnen av kjøleskapet en stund. Reparert av huseier.
- * Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er generelt flatt.

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Vaskemaskin er plassert over det meste av sluk. Det er ikke metallist/silikon/tetting i nedkant av veggplater, og er vanlig forekommende ut fa alder på vaskerom.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring. Opptrekk av fukt i nedkant dørlist. Eiers egenerklæring: Eier har reparert toalettspyknappen. Knirker litt fortsatt, men fungerer.

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

* Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Innvendig dørutforing er løs og har glippe mot dørkarm, og det er glippe mellom utforing og dørlist. Ytterdør fra kontor har ikke utvendig trapp mot overbygd uteareal på østsiden.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er påvist andre avvik: Små råteskader på terrasse. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk (Dagens høydekrav for rekkverk er min. 1,0 m der nivåforskjellen er mer en 0,5 m og inntil 10,0 m). Terrasse har ikke rekkverk og høyde over 0,5 m (TG 3). Det meste av terrassegulv har høyde til plen på ca. 65 cm og har ikke rekkverk, men det er plen på det meste av arealet og det er derfor vurdert med TG 2. Ca. 75 cm ved belegningsstein bortenfor jacussi og til bruddskifer på enden mot innkjøring.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Små råteskader på rekkverk. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. (Dagens høydekrav for rekkverk er min. 1,0 m der nivåforskjellen er mer en 0,5 m og inntil 10,0 m).

* Utvendig > Utvendige trapper - 2: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens

forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper i uteareal skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er avvik: Ihht eiers egenerklæring: Huseier monterte boblebadet i ca. 2017. Konstruksjonen til terrassen ble svekket. Fjernet stålbjelke. Boblebadet fungerer ikke pga utettheter. Skadet deksel. Trenger service.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenker- ikke tetting/tettemuffe i overgang varerør (sorte) og vannrør (hvite). Kjøkkenbenk Hybel B: Løst veggfeste. Noe irring på kobberrør. Rør-i-rør er koblet med fordelerstokker uten rørskap i teknisk rom i kjeller, og rørkursene er ikke merket. Rørskap i 2. etasje er avlåst, og er ikke besikket innvendig. Ukjent om rørkurser er merket.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilering gir TG 2 ihht rapportstandarden. Det er opplyst om misfarging i ett soverom i Hybel B. Svertesopp/muggsopp på soverom skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon (se Innvendig pkt. Overflater - 2).

* Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Levetiden til en IVT Greenline bergvarmepumpe kan vare i opptil 30 år, men det er viktig å huske at dette er avhengig av riktig bruk og vedlikehold. Med god service og vedlikehold kan man forvente minst 12-15 års levetid, og noen pumper kan vare enda lenger. Ihht egenerklæring kan ikke gulvvarme til lageret la seg stenge.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap i hoveddel - teknisk rom er inspisert, og eventuelt andre sikringsskap er ikke inspisert/sjekket. Ny sikring i ca. 2018 som ikke er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet gir ihht rapportstandarden TG 3 - Må kontrolleres av el-firma/kontrollør el. Årsak til at en 10 A sikring løses ut er ukjent. Anbefales kontrollert. Utvendig lampe over inngang til hybel A østside fungerer ikke, årsak er ukjent. Anbefales kontrollert. Manglende Samsvarserklæringer for utført arbeide etter 01.01.1999 gir TG 2 ihht rapportstandarden. For å lukke avviket må Samsvarserklæring for el- arbeider fremskaffes. For å lukke avvikene og få TG 1, kan det også foretas en el-kontroll av Eltilsyn eller elektrikerfirma.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er påvist andre avvik: Det er synlig tettesjikt på utvendig mur, men er noen steder løs fra grunnmur, og ikke fastmontert med list ved utvendige trapper til kjellere og i fm lysbrønner.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist mindre riss/sprekk utvendig i fm trappenedløp- vestsiden. Sprekker i støpt dekke-teknisk rom i kjeller, og er vanlig forekommende.

* Våtrom > Kjeller Hybel A > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Svertesopp er registrert. Det er mye svertesopp/muggsopp i flisfuger. Skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Riss (små sprekker) i to veggfliser over blandebatteri dusj.

* Våtrom > Kjeller Hybel B > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Svelling i nedkant på dører/innredning og en skade på en dørfront. Riss

(små sprekker) og hakk i servant. Opptrekk av fukt i nedkant dørlister. Svelling/
Fuktskader på baderomsdør.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring. Opptrekk av fukt i nedkant dørlister. Svelling i nedkant dør til soverom. Svelling/skader i nedkant dører på innredning. Ihht eiers egenerklæring fungerer badekaret, men noen elektriske ekstra funksjoner fungerer ikke.

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

* Våtrom > Kjeller Hybelleilighet > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Svertesopp er registrert. Gulvet er ca. 10 mm høyere ca. 60 cm ut fra sluk- en gulv ved døren, og dvs at gulvet har noe motfall fra dør til dette punktet (TG 3). Det er mye svertesopp/muggsopp i flisfuger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har 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: Ved luftinntrekk på det store badet dryppet det litt ved lengre perioder med sterk kulde. Isolasjon var ikke perfekt festet under isolasjon. Huseier festet den. Håper bra nok. Dryppet ikke ifjor.

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

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

Beskrivelse: Montert tilkobling oppvaskmaskin av rørlegger Einar Bårdsen i leilighet B. Etter det vannskade. Takstmannen sa at kanskje mus bet inn i røret. Men jeg fikk ikke info om mus i huset. Så kom en annen rørlegger eller Einar Bårdsen, det husker jeg ikke og reparerte det. - rørlegger laget ny tilkobling til vaskemaskinen i varmepumpe kjelleren i teknisk rom, rørlegger Bekkevold. Ca 8 år siden. - Rørlegger Einar Bårdsen bytte pumpe til gulvvarme i huset. Ca. 3 år siden. - rørlegger Einar Bårdsen monterte ny toalett i leilighet B, - Rørlegger Einar Bårdsen åpnet gulvvarmerøret til badet på leilighet B. - gulvvarme til lageret lar seg ikke stenge, ikke gjort noe med. - Eier demonterte vask i vaskerom. Etter utettheter med kranen demonterte en rørlegger vannkranen. Husker

ikke hvem det var. Ca 2 år siden. - Kjøleskapet dryppet innvendig på dårlig isolasjon og frysning av kondensasjonsvann. Kondensasjon vann på på bunnen av kjøleskapet en stund. Reparert av huseier. Ingen problemer det siste året. - Eier reparerte toalettspylingssknappen på det lille badet 2. etasje. Knirker litt fortsatt, men fungerer. - huseier demontere fjerntestyret termostater på rommene til gulvvarme, fordi det var ganske komplisert og styrer manuelt med ventilene på teknisk rom. Det hele styres av utetermometer med etter justeringer på varmepumpen på teknisk rom. - Huseier har aldri sett nøkkel til en installasjonsboks i veggen på det store badet. - Badekaret fungerer, men noen elektriske ekstra funksjoner fungerer ikke. - Eier tettet vannkran ute ved vannslangen.

Arbeid utført av: Einar Bårdsen, rørlegger Bekkevold og annet.

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

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

Beskrivelse: Ja se på våtrom.

Arbeid utført av: Se på våtrom.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sort misfarging leilighet B i soverommet på veggen ble malt over av og til, årsak uklar.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeggkre i huset de siste årene. Det ble satt opp skjeggkrefeller.

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

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

Beskrivelse: Strømtilkoblingen til boblebadet installerte elektriker ca 6 år siden. Usikker rundt navnet. En ny sikring ble montert.-Bytte lampe over vasken på badet i leilighet A av elektriker. Fra spoton. Har kvittering - Elektriker byttet skadet stikkontakt på kjøkkenet. Spoton gratis. Ikke kvittering. - Eier monterte ny benkebelysning under skapet på kjøkkenet. 12 V. Uten stikkontakt. - Elektriker monterte billader i carport ca . 7 år siden Mjøsens elektro. - Lampe på taket over inngangen eller carport til leilighet A fungerer ikke.

Arbeid utført av: Spoton, Mjøsens elektro.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tesla ladestasjon, ikke 400 volt. 32 ampere.

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

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

Beskrivelse: Markise duket var skittent og skadet nede. Huseier monterte motsatt slik at det er sjeldent synlig. Dukdelen er nå helt oppe. Vimpel på ytterkanten er fjernet. - Huseier monterte boblebadet i ca 2017. Konstruksjonen til terrassen ble svekket. Fjerne stålbjelke - Boblebadet fungerer ikke pga. uttetheter. Skadet deksel. Trenger service. - Små råteskader på terrassen og på rekkverk på balkongen, - Eier byttet ut tredeler på rekkverk på balkongen og ved rekkverk av inngang til leilighet 133 B. - Huset er nymalt, terrassene ved huset er nymalt. Maleren er Janusz B Kaczorowski, Audenbuvegen 81, Braskereidfoss. - vinduene er delvis nymalt. -Garasjeporten nymalt av huseier. Terrassene ved huset er nymalt av huseier. - En liten bod ble revet og terrasse bak på gården utvidet ca 3 år siden, malt av huseier. - Trevegg i hagen ved carporten er nymalt av huseier. - Eier monterte ca 5 år siden et lag under balkongen, for at regnvannet ikke kommer igjennom til terrassen under. Fungerer bra. Arbeid utført av: Janusz B Kaczorowski.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2 selvstendige utleiedelen. Er utleid nå.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble godkjent før vi flyttet inn. Godkjenning foreligger som siste megler sa.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Før 2017, før vi kjøpte ble et stort kjellerrom og deler av gangen bygget om til selvstendig utleiedel med ny trappeinngang og kjøkken. Har adresse 133 A.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Så langt jeg hørte fra siste megler Cato Deglum, 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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: En nabo varslet oss for et tilbygg for huset for stuen noen år siden. Delen er ferdigstilt nå.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var en vannskade i leilighet B, som ikke ble reparert, fordi leieren ville ikke flytte. Noe synlig skade på gulvet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Brøyting av innkjørselen deles med naboen.

Innhold

Enebolig fra 2003 med hybeldel og godkjent utleiedel.

Hoveddelen (133 A) inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, toalettrom, stue, peisestue, spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, vaskerom og hobbyrom.

2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, 4 soverom og 2 badrom.

Kjeller: Gang/trapperom, teknisk rom/bod og lagerbod.

Hybeldel kjeller: Stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

Utleiedelen (133 B) inneholder:

Kjeller: Stue med åpen kjøkkenløsning, badrom og soverom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje som er tilbygget med carport.

Standard

Enebolig med hybel/sokkelleilighet:

Hovddel i 1- 2. etasje og del av kjeller.

Hybel B: Hybel/sokkelleilighet med egen utvendig inngang, og er helt avstengt fra hoveddel.

Hybel A: Innredet hybel i den andre delen av kjeller har egen utvendig adkomst, samt adkomst fra hoveddel i kjeller.

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår.

Planløsninger ser ut til å være fra den tiden det ble oppført, og senere endret i kjeller. Før kjøp i 2017 ble ett stort kjellerrom og deler av gangen i kjeller bygget om til hybel med ny utvendig trappenedgang og kjøkken.

Boligen fremstår generelt i en normal standard. Det er utført diverse vedlikehold og utskiftninger etter 2017. Det er diverse bemerkninger pga bla. observerte forhold, nyere krav/standarter, og som gir iht. dagens krav/rapportstandard TG 2, og er vanlig pga alder. Bemerkning om stedvis tett lufting i tak/loft. Iht. egenerklæring er det skjeggkre i huset de siste årene. Det er ble satt opp skjeggkrefeller.

Hybel B: Badrom har betydelig med svertesopp/muggsopp og diverse bemerkninger.

Oppgraderinger er påregnelig. Ihht eiers egenerklæring har det vært en vannskade som ikke ble reparert fordi leietager ikke ville flytte. Det er synlig skader på gulv i stue/kjøkken i fm dette. Opplyst om problem med misfarging på vegg i soverom. Diverse oppgraderinger er påregnelig.

Garasje/Carport:

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt hensyntatt alder, type bygg og bruk.

Diverse vedlikehold/oppgradering er påregnelig.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken 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

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2025: Utvendig kledning på huset og terrasse er nymalt.

2025: Garasjeporten er nymalt.

Ca. 2022: Nytt toalett i hybel/sokkelleilighet (Hybel B) for ca. 3 år siden ihht egenerklæring.

Ca. 2022: Terrasse på fremsiden ble utvidet for ca. 3 år siden og malt av huseier ihht egenerklæring.

2020: Eier monterte for ca. 5 år siden et lag under balkongen for å stanse regnvann til terrasse, ihht egenerklæring.

Ca. 2019: Strømtilkobling til boblebadet og ny sikring installert av elektriker for ca. 6 år siden.

Ca. 2018: El-billader - Tesla ladestasjon (ikke 400 volt) 32 ampere for ca. 7 år siden av Mjøsens elektro, ihht egenerklæring.

Ca. 2017: Ny pumpe til gulvvarme i huset for ca. 8 år siden ihht egenerklæring.

Før kjøp: Før kjøp i 2017 ble stort kjellerrom og deler av gangen i kjeller bygget om til hybel med ny utvendig trappenedgang og kjøkken.

2005: Carport skal være tilbygd. i 2005.

Parkering

I garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

1/2 part av felles dobbelgarasje med naboen, tilbygget med carport i 2005. Garasjen har elektrisk leddport i treverk. Det er montert elbil-lader i carport i ca. 2018 (Tesla ladestasjon (ikke 400 volt) 32 ampere).

Radonmåling

Bygget er ihht byggeår utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, 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 2037.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og ved. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje + loftstue. Vedfyring med murt peis i peisestue.

Vannbåren gulvvarme: Det er installert bergvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra soverom i 2. etasje hvor det er installert radiatorer. Rørsystem/fordelingssystem i teknisk rom i kjeller.

Varmtvann fra anlegg av type IVT Greenline plassert i teknisk rom. IVT Greenline er en bergvarmepumpe som er kjent for sin driftssikkerhet og evne til å levere høye vanntemperaturer, opptil 65 grader, til varmeanlegget. Rørsystem er koblet åpent med fordelerstokker uten rørskap i teknisk rom i kjeller, noe som er vanlig forekommende fra den tiden det ble oppført.

Ny pumpe til gulvvarme i huset for ca. 8 år siden ihht egenerklæring- ca. 2017. Rørlegger åpnet gulvvarmerøret til badet i hybel/sokkelleilighet (Hybel B) for ca. 3 år siden- ca. 2022. Eier demonterte fjernstyrte termostater på rommene til gulvvarme, fordi det var ganske komplisert å styre manuelt med ventilene på teknisk rom. Det hele styres av utetermometer med etter justeringer på varmepumpen på teknisk rom.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 700 000

Kommunale avgifter

Kr 59 645

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 59 645,25,- i 2024. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 622,-
- * Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 3 931,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 17 713,-.

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

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 767 438

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 069 753

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2618 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 27.06.1953, dagboknummer 101841.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om veg.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 18.07.1955, dagboknummer 102121.

Rettighetshaver: Gnr: 1, bnr: 2619 i Hamar kommune. Bestemmelse om felles vegg.

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 18.12.1956, dagboknummer 1003363.

Rettighetshaver: Gnr: 1, bnr: 2613 i Hamar kommune.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 13.06.1984, dagboknummer 103780. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 18.07.1955, dagboknummer 102122.

Rettighet hefter i: Gnr: 1, bnr: 2633 i Hamar kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg enebolig med kjellerleilighet i 2007. Det ble også utstedt ferdigattest for bruksendring av 2 stk boder til soverom i kjeller i 2021 (gjelder hybeldel til hoveddelen).

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for felles garasje eller carporten som ble tilbygget garasjen i 2005. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen. I byggetegninger er soverommet med adkomst fra vaskerommet i 1. etasje definert som hobby (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Dette soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av felles garasje eller carporten som ble tilbygget garasjen i 2005. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og via privat innkjørsel som deles med naboen. Der må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre overstyrt reguleringsplan for "Solvangvegen Ringgata gang og sykkel.veg Vangsvegen - Stafsbergveg" fra 1978. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (feltnavn B59).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor

eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 411m² ligger i gul hensynsone for støy (H220_) og 390m² i rød hensynsone for støy (H210_).

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en enebolig med kjellerleilighet og 2 bruksenheter (Ringgata 133 A og B).

Eneboligen har en hybeldel og en godkjent utleiedel som per salgsoppgavedato utleid. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 9 500,- for hybeldelen og kr. 9 500,- for utleiedelen. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

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.

Total leieinntekt per år kr. 228 000,-.

Netto leieinntekt er vurdert til (avrundet) kr. 205 000,-.

Kapitalisert verdi etter 8,5% kapitalisering av netto leieinntekter er vurdert til (avrundet) kr. 2 240 000,-.

Kapitalisert verdi er beregnet på basis av leiesum, og gir en oversikt over verdien av leieinntekten på taksttidspunktet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

217 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

218 850 (Omkostninger totalt)

234 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

237 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 918 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 934 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 937 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 218 850

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,80 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

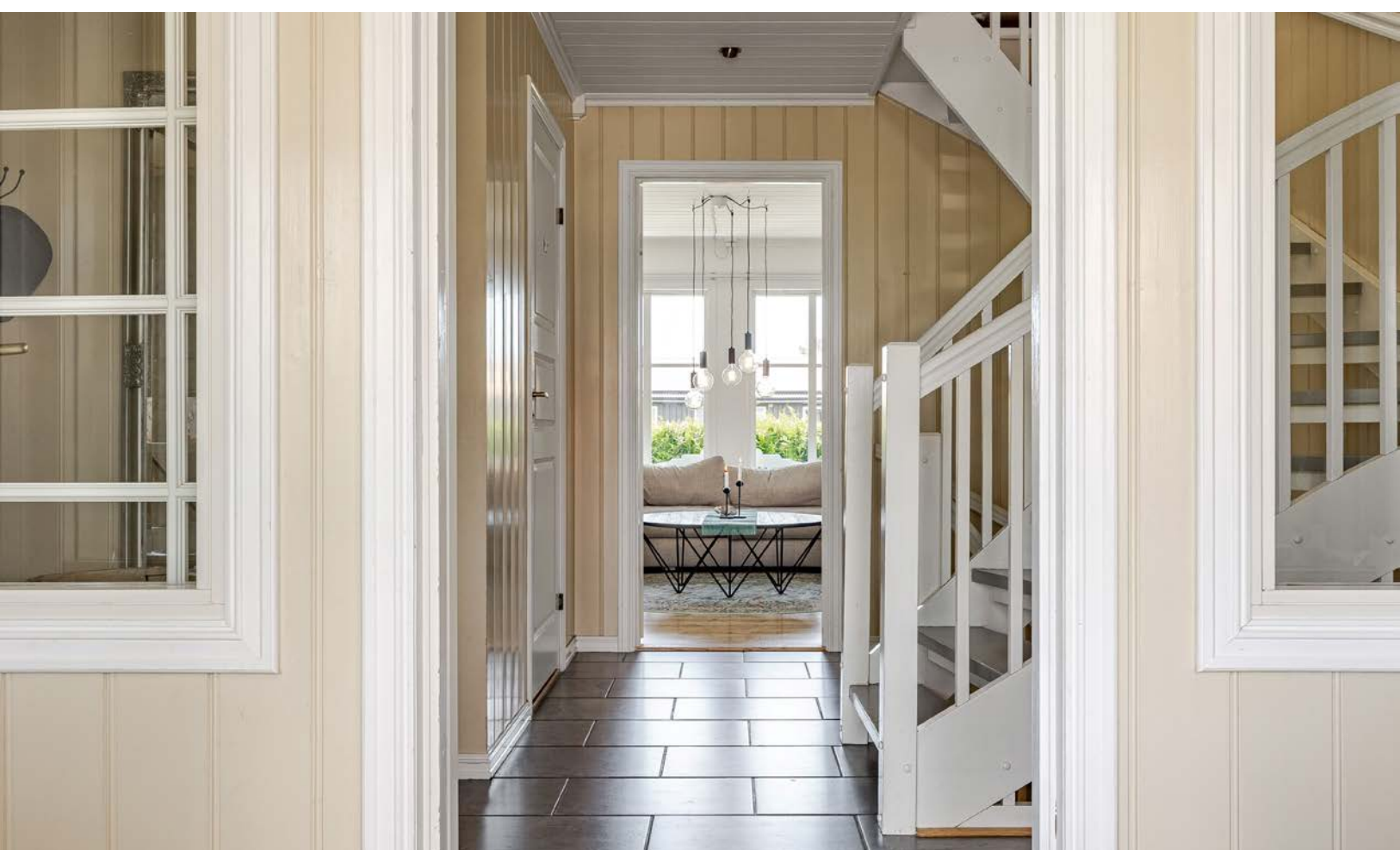
06.08.2025



Velkommen til en solrik og meget tiltalende eiendom på attraktive Rollsløkka!



Eiendommen er pent opparbeidet og bebygd med en innholdsrik enebolig fra 2003, samt garasje med tilhørende carport og elbil-lader.





I boligens hovedetasje finner du en sjelden romløsning med både stue, peisestue og spisestue - hver i sine egne rom, plassert på rad og rekke!



Den lune peisestuen skaper en koselig atmosfære, mens stue og spisestue gir god plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.



Dette gir en luftig og gjennomtenkt flyt i oppholdsarealet, perfekt både til hverdagsbruk og når du ønsker å samle mange gjester.



De store og flotte vindusflatene i oppholdsrommene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og trivelig atmosfære gjennom hele dagen.



Lys og innbydende spisestue med god plass til stort spisebord - perfekt for både hverdagsmåltider og større selskap. En stor skyvedør leder deg direkte ut til terrassen, noe som gjør det enkelt å forlenge måltidene utendørs på fine dager.



Her får du en naturlig forlengelse av oppholdsarealet med gode solforhold og utsyn mot den skjermede hagen. Terrassen vender mot syd og har svært gode solforhold!



På terrassen er det også nedfelt en lekker jacuzzi som medfølger i handelen - perfekt for avslapning året rundt. Her ligger alt til rette for lange sommerkvelder og hyggelige stunder i grønne og skjermede omgivelser.



Terrassen har et areal på hele 48m², så her kan du enkelt innrede med flere ulike soner og sittegrupper.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til spisestuen. Praktisk utformet kjøkken med en halvøy som sørger for god skap- og benkeplass, samt sitteplass med barstoler.



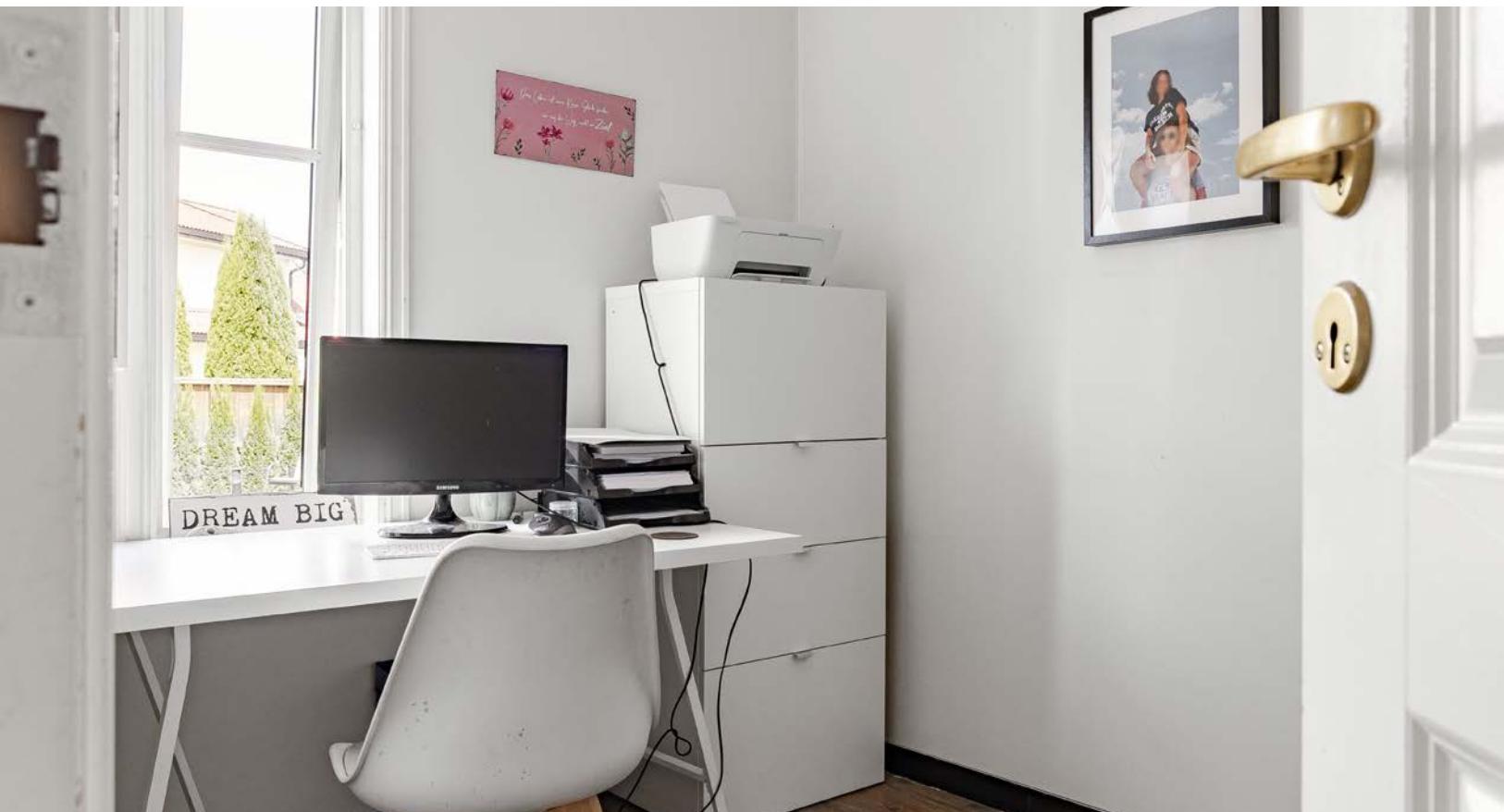
På kjøkkenet er det også plass til et frokostbord eller annen sittegruppe.



Pen innredning med profilerte eike fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjølehyrne, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med gassbluss, og mikrobølgeovn, samt avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.



Fra hallen er det adkomst til et praktisk vaskerom av god størrelse. Vaskerommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme (bergvarme), baderomsplater på veggene og opplegg for vaskemaskin.



Fra vaskerommet er det adkomst til et hobbyrom som i dag er innredet som et kontor.



Fra hallen er det også adgang til et praktisk ekstra toalettrom.



Toalettrommet har mørke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme (bergvarme). Rommet er utstyrt med moderne servantskap og vegghengt toalett.



I boligens 2. etasje finne du en stor, lys og flott loftstue, 4 romslige soverom og 2 badrom - den boligen passer perfekt for storfamilien!



Loftstuen har også deilig vannbåren gulvvarme med bergvarme. De store vindusflatene slipper inn fint lys, samtidig som det ikke er innsyn.



Fra loftstuen har du utgang til en hyggelig og solrik sydvendt balkong på ca. 8m².



Beliggenheten i høyden og mot syd sørger for gode solforhold og hyggelig utsyn.



Boligen holder en gjennomgående velholdt god standard med og er malt i tidløse lyse farger.



Hovedsoverommet er av generøs størrelse - her er det god plass til både stor dobbeltseng, sittegruppe eller kontorpult, samt oppbevaringsmøbler.







Vegg-i-vegg ligger baderom 2, som også er et pent flislagt baderom fra byggeåret 2003. Baderommet har vannbåren gulvvarme (bergvarme) og balansert ventilasjon.



Baderommet er utstyrt med servantskap med speilskap over, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom av god størrelse.



På soverommet er det plass til både dobbeltseng med tilhørende nattbord, kontorpult og kommoder. Det er også oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 3 har også god plass til både dobbeltseng og annet ønskelig møblement, samt oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Soverom 4 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Eneboligen har en hybeldel og en godkjent utleiedel som per salgsoppgavedato utleid. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 9 500,- for hybeldelen og kr. 8 000,- for utleiedelen.



Innredet hybeldel i kjeller har egen utvendig adkomst, samt adkomst fra hoveddel i kjeller.



Soverom 1 i hybeldel.



Soverom 2 i hybeldel.



Baderom i hybeldel.



Utleiedel med egen utvendig inngang, er helt avstengt fra hoveddelen og har et areal på ca. 30m².



Kjøkken hybel B



Bad hybel B



Stue fra hybel B

1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Kjeller



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med hybel/sokkelleilighet

 Ringgata 133 A og, 2318 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 2618

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 311 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 15921-1511

Referansenummer: HL1053

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Hovddel i 1- 2. etasje og del av kjeller.

Hybel B: Hybel/sokkelleilighet med egen utvendig inngang, og er helt avstengt fra hoveddel.

Hybel A: Innredet hybel i den andre delen av kjeller har egen utvendig adkomst, samt adkomst fra hoveddel i kjeller.

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår.

Planløsninger ser ut til å være fra den tiden det ble oppført, og senere endret i kjeller.

Før kjøp i 2017 ble ett stort kjellerrom og deler av gangen i kjeller bygget om til hybel med ny utvendig trappenedgang og kjøkken.

Boligen fremstår generelt i en normal standard.

Det er utført diverse vedlikehold og utskiftninger etter 2017.

Det er diverse bemerkninger pga bla. observerte forhold, nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2, og er vanlig pga alder.

Bemerkning om stedvis tett lufting i tak/loft.

Ihht egenerklæring er det skjeggkre i huset de siste årene. Det er ble satt opp skjeggkrefeller.

Hybel B: Baderom har betydelig med svertesopp/muggsopp og diverse bemerkninger. Oppgraderinger er påregnelig.

Ihht eiers egenerklæring har det vært en vannskade som ikke ble reparert fordi leietager ikke ville flytte. Det er synlig skader på gulv i stue/kjøkken i fm dette.

Opplyst om problem med misfaring på vegg i soverom.

Diverse oppgraderinger er påregnelig.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om bygget i rapport.

Garasje/Carport::

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt hensyntatt alder, type bygg og bruk.

Diverse vedlikehold/oppgradering er påregnelig.

Se forøvrig beskrivelse om bygget i rapport.

Enebolig med hybel/sokkelleilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte. Det er vindski-taksteiner over vindskier.

Det er takstige for feier. Helbeslått pipe (pipehatt) over tak.

Snøfanger på del av fremsiden.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Lusinger/musetetting i fm spikerfeste ett stykke opp på kledning på kontrollerte steder.

Huset er nymalt.

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre, og sutakplater som undertak fra byggeår. Del med limtredrager på loft. Saltak med ark og takoppløft på en side.

Loft over 2. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige i ett soverom.

Flate tak og skråisolerte tak innvendig i 2. etasje. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra bla. 2003.

Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag under vinduer med oppbrett på ender, og over vinduer uten oppbrett på ender som er vanlig ut fra byggeår.

Kjellervinduer med utvendige lysgraver.

Bygningen har folierte hovedytterdør med glass.

Ytterdør fra kontor mot overbygd uteareal på østsiden.

Hybelleiligheter har folierte hovedytterdører med glass.

Overbygd tak med impregnert tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m². Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Utvidet for ca. 3 år siden.

Utgang fra spisestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 48 m² inkludert areal for boblebad. Terrassen er nymalt.

Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 8 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Eier monterte for ca. 5 år siden (ca. 2000) et lag under balkongen for å stanse regnvann til terrasse, ihht egenerklæring.

Utvendig steintrapp til inngangspartiet.

Terrassetrapp fra terrasse til hage. Flyttbar terrassetrapp er ikke vurdert (ved fastmontering er det krav til rekkverk ihht dagens krav). Denne trappen hører til utgangen av kontoret til utsiden, men er flyttet til hagen.

Hybel A - Østside: Utvendig overbygd tretrapp med metall-trinn til inngangspartiet.

Hybel B: Vestside: Utvendig overbygd støpt trapp fra bekkeplan til inngangspartiet. Håndløpere på begge sider av trappen. Rekkverk med pleksiglass.

Boblebad nedfelt i terrasse, og ble montert i ca. 2017.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og laminatgulv.

Vegger: Ferdigpanel, malt panel, malte plater, og malt mur.

Himlinger: Takessplater, panel, og malt panel.

Etasjeskillere/Gulv mot grunnen: Etasjeskillere er av Leca elementdekke mellom 1. etasje og kjeller. Trebjelkelag mellom 1- og 2. etasje. Støpt gulv i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

1. Etg: Spisestue/Kjøkken: vegg kjøkken- terrassedør spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 mm høydeforskjell over rommene.

1. Etg: Peisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 5 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Stue: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Stue: Vegg bad - terrassedør: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Hovesoverom: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 9 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjeller: Hybel A - Stue: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 8 mm høydeforskjell over hele rommet.

Bygget er ihht byggeår utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i kjeller.

Murt peis i peisestue - ferdigtype med innsats. Peisen er malt.

Rom Under Terreng: Gulvene i kjeller har laminat på betong. Ytterveggene i kjeller har pussede murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjoner (Murvegger). Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Oppforede tregulv og utforede trevegger i kjellere er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid.

Boligen har malt tretrapp i 180 graders vinkel mellom etasjer. Håndlister og rekkverk. Høyde på rekkverk mot trapperom i 2. etasje er ca. 90 cm.

Innvendig har boligen folierte formpressede fyllingsdører. Folierte fyllingsdører med glass og sprosser.

Skyvedørsgarderober- 2 stk med hver 2 dører i entre. Skyvedørsgarderober med 2 dører i 3 stk soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i kjeller Hybel A fra byggeår: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Baderomsinnredning med profilerte fronter.

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (teknisk rom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

Bad

Baderom i hybelleilighet - Hybel B fra byggeår: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Varierende høydeforskjell. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er ca. 10 mm høyere ca. 60 cm ut fra sluk- en gulv ved døren. Det er etablert tiltak med vannstoppelist på gulv ifm dusjsone. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Nytt toalett for ca. 3 år siden ihht egenerklæring - ca. 2022.

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og murvegg i tilstøtende teknisk rom. Det var ellers ikke praktisk å gjennomføre hulltaking ellers på befaring (leietager i hybel). Fuktkontrollert badet og tilstøtende rom (teknisk rom) med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

Vaskerom

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Sokkelfliser mot gulv. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Gulvet er generelt flatt. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra gulv ca. 40 cm ut fra sluk - til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Ventilering med ventil i himling og tilluft i fm åpning til rommet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (garderobeskap i entre), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

Bad 1

Baderom 1 - Hovedbad i 2. etasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Gulvet er generelt flatt. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet under toalett er ca. 10 mm høyere en sluket. Det er ca. 14 mm høy silikonkant ved den nærmeste døren til sluket og ca. 7 mm ved soveromsdør. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, boble-badekar og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med profilerte fronter.

Det er balansert ventilasjon. Ventilering med ventil i himling og tilluft i fm dør.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

Bad 2

Baderom 2 - Bad i 2. etasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Baderomsinnredning med profilerte fronter, og overskap med speildører.
Det er balansert ventilasjon. Ventilering med ventil i himling og tilluft i fm dør.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken - Hybel A i kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr. Hybelkjøkken med vaskekum, integrert kjøleskap og kokeplater.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken Hybel B i kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med vaskekum, integrert kjøleskap og kokeplater.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken i hoveddel 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med eik profilerte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med gassbluss, og mikrobølgeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggmontert wc og innredning med nedfelt servant. Rommet har fliser på gulv, ferdigpanel på vegger, og malt panel i himling.
Avtrekk med ventil i himling via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, og tilluft i fm dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør og plastrør (rør i rør) som vanntilførsler i boligen.
Rør-i-rør er koblet med fordelerstokker uten rørskap i teknisk rom i kjeller, noe som er vanlig forekommende fra den tiden det ble oppført. Det er sluk i gulv i teknisk rom hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes. Rørskap på bad i 2. etasje, og skapet er avlåst. Eventuelt andre rørskap er ikke besikket.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger, vaskerom og baderommene.
Plastsluk i alle baderomsgulv og teknisk rom. Stakeluger på to avløpsrør i teknisk rom kjeller.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).
Synlig takhatt utvendig på takoppstikk som er vurdert å være luftingen.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk med aggregat på

loft.

Anlegg med avtrekksventiler i himlinger i de fleste rom i 1- og 2. etasje, og avtrekk i fm ventilator på kjøkken (1. etasje).
Fra avtrekksventilene og kjøkkenheten går ventilasjonskanaler til viften på loftet.
Boligens kjeller (Hybler) har naturlig ventilasjon. Mekaniske avtrekk ut til det fri i fm baderommene.

Utvendig vannkran.

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2003.

Vannbåren varme: Det er installert bergvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra soverom i 2. etasje hvor det er installert radiatorer. Rørsystem/fordelingssystem i teknisk rom i kjeller.

Varmtvann fra anlegg av type IVT Greenline plassert i teknisk rom. IVT Greenline er en bergvarmepumpe som er kjent for sin driftssikkerhet og evne til å levere høye vanntemperaturer, opptil 65 grader, til varmeanlegget.

Rørsystem er koblet åpent med fordelerstokker uten rørskap i teknisk rom i kjeller, noe som er vanlig forekommende fra den tiden det ble oppført.

Ihht egenerklæring:

Ny pumpe til gulvvarme i huset for ca. 8 år siden ihht egenerklæring- ca. 2017.

Rørlegger åpnet gulvarmerøret til badet i hybel/sokkelleilighet (Hybel B) for ca. 3 år siden- ca. 2022.

Eier demonterte fjernstyrte termostater på rommene til gulvvarme, fordi det var ganske komplisert å styre manuelt med ventilene på teknisk rom. Det hele styres av utettermometer med etter justeringer på varmepumpen på teknisk rom.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap i hoveddel-teknisk rom er inspisert, og eventuelt andre sikringsskap er ikke inspisert/sjekket.

Det er el-billader i carport - Tesla ladestasjon (ikke 400 volt) 32 ampere, ny for ca. 7 år siden- ca. 2018.

Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet, og hver boenhet betegnes som egne brannceller.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler i hver enhet, og er ihht dette.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).
Brannskiller (lykkede konstruksjoner) mellom hovedenheten og hybel/sokkelleilighet er ikke mulig å kontrollere.

Leca elementdekke i etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller.

Murvegg mellom hoveddel og hybel/sokkelleilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrupp.

Drenering er ihht byggeår 2003 utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fukt påkjennningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker - Leca grunnmur, og ut i fra byggeår vil det normalt være type Leca isoblokk. Støpt dekke i kjeller. Leca-elementdekke mellom 1. etasje og kjeller. Det er murvegg mellom hoveddel og hybel/sokkelleilighet i kjeller.

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen og det er relativt flatt rundt boligen. Belegningsstein på fremsiden av boligen med fallretning langs boligen - mot kum og enden av tomten. Del med beplantning på den ene siden av inngangspartiet mot boligen. Gavlvegg vestsida (mot innkjøringsvei) har bruddskifer mot hagen- brostein og gruset vei med fall vekk fra boligen. Flatt med plen og belegningsstein ved gavlvegg og overbygd tak på østsiden av boligen. Noe fall på plen/hagen utenfor terrasse.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybel/sokkelleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

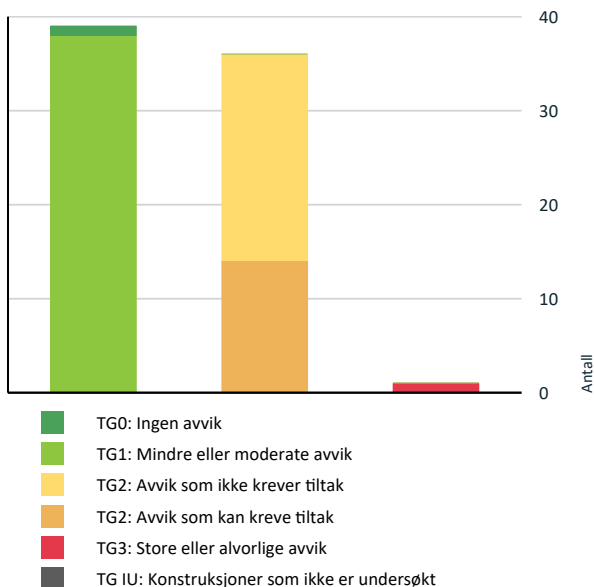
Garasje m/carport

- Det foreligger ikke tegninger

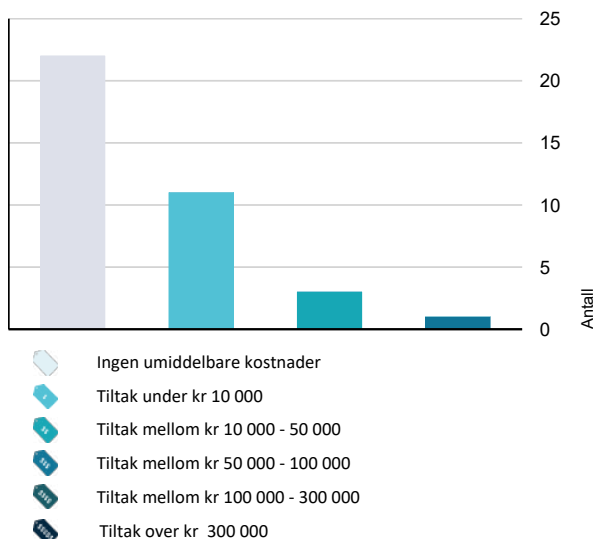
Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel/sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller Hybel A > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Kjeller Hybel B > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 4 [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL/SOKKELLEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar

Ignagsatt 20.11.2002, og tatt i bruk
28.09.2003, ifølge ovventlige
opplysninger.

Anvendelse

Enebolig med hybel/sokkelleilighet.
Hybel/sokkelleilighet (Hybel B) med egen utvendig inngang.
I tillegg er det innredet hybelleilighet (Hybel A) i kjeller på hoveddelen.
Hybel A har også egen utvendig inngang, i tillegg til adkomstmulighet til kjeller i hoveddel.

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Ny pumpe til gulvvarme i huset for ca. 8 år siden ihht egenerklæring- ca. 2017. Før kjøp i 2017 ble stort kjellerrom og deler av gangen i kjeller bygget om til hybel med ny utvendig trappenedgang og kjøkken.
2018	Modernisering	El-billader - Tesla ladestasjon (ikke 400 volt) 32 ampere for ca. 7 år siden- ca. 2018 av Mjøsens elektro, ihht egenerklæring.
2019	Modernisering	Strømtilkobling til boblebadet og ny sikring installert av elektriker for ca. 6 år siden - ca. 2019.
2020	Modernisering	Eier monterte for ca. 5 år siden et lag under balkongen for å stanse regnvann til terrasse, ihht egenerklæring.
2022	Modernisering	Nytt toalett i hybel/sokkelleilighet (Hybel B) for ca. 3 år siden ihht egenerklæring - ca. 2022. Terrasse på fremsiden ble utvidet for ca. 3 år siden og malt av huseier ihht egenerklæring - ca. 2022.
2025	Vedlikehold	Utvendig kledning på huset og terrasse er nymalt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte. Det er vindski-taksteiner over vindskier.
Det er takstige for feier. Helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Snøfanger på del av fremsiden.

Nedløp og beslag - 2

Tilstandsrapport

Kommentar: Snøfangere på deler av fremsiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Lusinger/musetetting i fm spikerfeste ett stykke opp på kledning på kontrollerte steder. Huset er nymalt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar lufting i raftet (overgang loft/skråtak) på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Raftepapp i raftet (overgang tak/vegg) bøyer seg opp mot undertaket enkelte steder, og tetter for luftingen ut mot skråtak/takutsikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik: Det anbefales å rette luftingen på berørte steder. Legge mellom en trelekt el.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Raftepapp bøyer seg opp mot undertak.



Raftepapp bøyer seg opp mot undertak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre, og sutakplater som undertak fra byggeår. Del med limtredrager på loft. Saltak med ark og takoppløft på en side.

Loft over 2. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige i ett soverom.

Flate tak og skråisolerte tak innvendig i 2. etasje. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Tilstandsrapport



Kryploft.



Kryploft.

TG 2 Vinduer - 2

Kjellervinduer med utvendige lysgraver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Usikrede lysgraver for kjellervinduer, og er vanlig forekommende på eneboliger. Nivåforskjeller på 0,5 meter eller mer bør sikres for å forebygge fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eventuelle tiltak- ikke kostnadsestimert: Rister kan monteres over lysgraven for å hindre fall. Det er viktig at risten kan fjernes lett ved behov for rømningsvei.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer med lysbrønner.



Vinduer med lysbrønner.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra bla. 2003. Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag under vinduer med oppbrett på ender, og over vinduer uten oppbrett på ender som er vanlig ut fra byggeår.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Hybelleiligheter har folierte hovedytterdører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdørene utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har folierte hovedytterdør med glass.
Ytterdør fra kontor mot overbygd uteareal på østsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendig dørutforing er løs og har glippe mot dørkarm, og det er glippe mellom utforing og dørlist.
Ytterdør fra kontor har ikke utvendig trapp mot overbygd uteareal på østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvik må forhold utbedres, og trapp med rekkverk må etableres i fm kontor-ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ytterdør: Innvendig dørutforing og dørlist.



Ytterdør: Kontor- overbygd uteareal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd tak med impregnert tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m². Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Utvidet for ca. 3 år siden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra spisestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 48 m² inkludert areal for boblebad.
Terrassen er nymalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Små råteskader på terrasse.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk (Dagens høydekrav for rekkverk er min. 1,0 m der nivåforskjellen er mer en 0,5 m og inntil 10,0 m).

Terrasse har ikke rekkverk og høyde over 0,5 m (TG 3). Det meste av terrassegulv har høyde til plen på ca. 65 cm og har ikke rekkverk, men det er plen på det meste av arealet og det er derfor vurdert med TG 2. Ca. 75 cm ved belegningsstein bortenfor jacussi og til bruddskifer på enden mot innkjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Små råteskader på terrasse må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrasse: Areal med jacuzzi.



Terrasse mot hagen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregneret tregulv, størrelse er avrundet 8 m². Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Eier monterte for ca. 5 år siden (ca. 2000) et lag under balkongen for å stanse regnvann til terrasse, ihht egenerklæring.

Vurdering av avvik:

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

Små råteskader på rekkverk.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk

(Dagens høydekrav for rekkverk er min. 1,0 m der nivåforskjellen er mer en 0,5 m og inntil 10,0 m).

Konsekvens/tiltak

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

Små råteskader på rekkverk må utebedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige trapper - 2

Hybel A - Østside: Utvendig overbygd tretrapp med metall-trinn til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper i uteareal skal ha sikker avgrensning og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hybel A: Nedgang til kjeller.



Hybel A: Nedgang til kjeller.

TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3

Hybel B: Vestside: Utvendig overbygd støpt trapp fra bekkeplan til inngangspartiet. Håndløpere på begge sider av trappen. Rekkverk med pleksiglass.

Tilstandsrapport



Hybel B - Vestside: Utvendig kjellertrapp.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig steintrapp til inngangspartiet.

Terrassetrapp fra terrasse til hage. Flyttbar terrassetrapp er ikke vurdert (ved fastmontering er det krav til rekkverk iht dagens krav). Denne trappen hører til utgangen av kontoret til utsiden, men er flyttet til hagen.



Terrassetrapp.



Flyttbar trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boblebad nedfelt i terrasse, og ble montert i ca. 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iht eiers egenerklæring: Huseier monterte boblebadet i ca. 2017. Konstruksjonen til terrassen ble svekket. Fjernet stålbjelke. Boblebadet fungerer ikke pga utettheter. Skadet deksel. Trenger service.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering er påregnelig. Kostnadsestimat for utbedring/service er kun en ca. sum.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Boblebad.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og laminatgulv.

Vegger: Ferdigpanel, malt panel, malte plater, og malt mur.

Himlinger: Takessplater, panel, og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere/Gulv mot grunnen: Etasjeskillere er av Leca elementdekke mellom 1. etasje og kjeller. Trebjelkelag mellom 1- og 2. etasje. Støpt gulv i kjeller.

1. Etg: Spisestue/Kjøkken: vegg kjøkken- terrassedør spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 mm høydeforskjell over rommene.

1. Etg: Peisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 5 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Stue: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Stue: Vegg bad - terrassedør: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Hovesoverom: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 9 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjeller: Hybel A - Stue: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 8 mm høydeforskjell over hele rommet.

TG 2 Radon

Bygget er ihht byggeår utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i kjeller.

Murt peis i peisestue - ferdigtype med innsats. Peisen er malt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom Under Terreng: Gulvene i kjeller har laminat på betong. Ytterveggene i kjeller har pussede murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjoner (Murvegger). Fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon:

Tilstandsrapport

Oppførede tregulv og utførede trevegger i kjellere er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i 180 graders vinkel mellom etasjer. Håndlister og rekkverk. Høyde på rekkverk mot trapperom i 2. etasje er ca. 90 cm.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen folierte formpressede fyllingsdører.
Folierte fyllingsdører med glass og sprosser.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober- 2 stk med hver 2 dører i entre.
Skyvedørsgarderober med 2 dører i 3 stk soverom.

VÅTROM

KJELLER HYBEL A > BAD

Generell

Baderom i kjeller Hybel A fra byggeår: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad

KJELLER HYBEL A > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

KJELLER HYBEL A > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sverteopp i fuger.



Sverteopp i fuger.

KJELLER HYBEL A > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.



Sluk.

KJELLER HYBEL A > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Baderomsinnredning med profilerte fronter.

KJELLER HYBEL A > BAD

TG 1 Ventilasjon

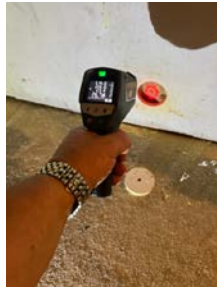
Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

KJELLER HYBEL A > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (teknisk rom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJELLER HYBEL B > BAD

Generell

Baderom i hybelleilighet - Hybel B fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Baderom - Hybel B.

KJELLER HYBEL B > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Svertesopp er registrert

Det var mye svertesopp/muggsopp i flisfuger p befaring- fjernet i ettertid. Skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Riss (små sprekker) i to veggfliser over blandebatteri dusj.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må rengjøres.
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mottatt bildedokumentasjon etter befaring på fjerning av svertesopp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Riss i flis over blandedatteri.



Riss i flis over blandedatteri.

KJELLER HYBEL B > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Varierende høydeforskjell. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er ca. 10 mm høyere ca. 60 cm ut fra sluk- en gulv ved døren. Det er etablert tiltak med vannstoppelist på gulv ifm dusjsonen. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Svertesopp er registrert

Gulvet er ca. 10 mm høyere ca. 60 cm ut fra sluk- en gulv ved døren, og dvs at gulvet har noe motfall fra dør til dette punktet (TG 3). Det var mye svertesopp/muggsopp i flisfuger på befaring. Mottatt bildedokumentasjon etter befaring på fjerning av svertesopp.

Konsekvens/tiltak

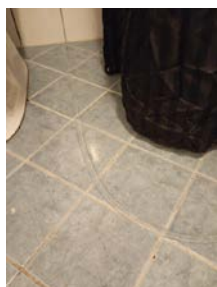
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må rengjøres.
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales etablering og bruk av dusjkabinett.

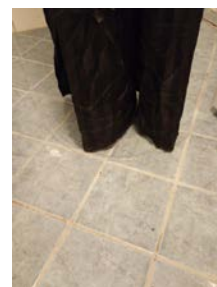
Det er etablert tiltak med vannstoppelist på gulv ifm dusjsonen og fjernet svertesopp etter befaring.

For å få TG 1 må det etableres fallforhold. Kostnadsestimat er kun en ca. sum.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mottatt bilde: Vannstoppelist på gulv og fjernet svertesopp.



Mottatt bilde: Vannstoppelist på gulv og fjernet svertesopp.

KJELLER HYBEL B > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

KJELLER HYBEL B > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Nytt toalett for ca. 3 år siden iht egenerklæring - ca. 2022. Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelling i nedkant på dører/innredning og en skade på en dørfront.

Riss (små sprekker) og hakk i servant.

Opptrekk av fukt i nedkant dørlist.

Svelling/Fuktskader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Svelling i nedkant skap og skade på dør.



Riss og hakk i servant.



Oppptrekk av fukt i dørlister.



Svelling/Fuktskader på baderomsdør.

KJELLER HYBEL B > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

KJELLER HYBEL B > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og murvegg i tilstøtende teknisk rom. Det var ellers ikke praktisk å gjennomføre hulltaking ellers på befaring (leietager i hybel). Fuktkontrollert badet og tilstøtende rom (teknisk rom) med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Sokkelfliser mot gulv. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er generelt flatt. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra gulv ca. 40 cm ut fra sluk - til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er generelt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det kan eventuelt etableres oppkant av membran på min. 15 mm ifm åpning/døråpning.

Opprettholde dagens bruk uten for mye vann på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskemaskin er plassert over det meste av sluk.

Det er ikke metallist/silikon/tetting i nedkant av veggplater, og er vanlig forekommende ut fra alder på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventilering med ventil i himling og tilluft i fm åpning til rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (garderobeskap i entre), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Baderom 1 - Hovedbad i 2. etasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad 1 - Hovedbad i 2. etasje.



Bad 1 - Hovedbad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er generelt flatt. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet under toalett er ca. 10 mm høyere en sluket. Det er ca. 14 mm høy silikonkant ved den nærmeste døren til sluket og ca. 7 mm ved soveromsdør. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, boble-badekar og dusjhjørne. Baderomsinnredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring.

Opptrekk av fukt i nedkant dørlist.

Svelling i nedkant dør til soverom.

Svelling/skader i nedkant dører på innredning.

Ihht eiers egenerklæring fungerer badekaret, men noen elektriske ekstra funksjoner fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Toalett: Eventuelt innhent dokumentasjon på lekkasjesikring.

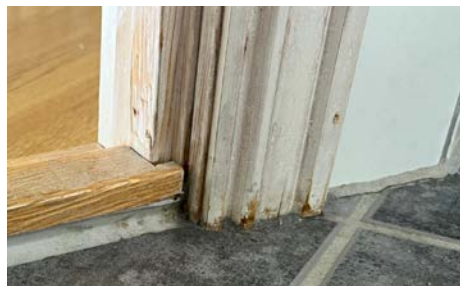
Badekar: Årsaken til funksjonsfeil er ukjent, og kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Under toalett. Ingen lekkasjesikring..



Opptrekk av fukt i dørlister.



Svelling i nedkant soveromsdør.



Svelling/skader i nedkant dører på innredning.

2. ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventilering med ventil i himling og tilluft i fm dør.

2. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 2 - Bad i 2. etasje fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad 2 - 2. etasje.



Bad 2 - 2. etasje.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Baderomsinnredning med profilerte fronter, og overskap med speildører.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring. Opptrekk av fukt i nedkant dørlist.

Eiers egenerklæring: Eier har reparert toalettspyleknappen. Knirker litt fortsatt, men fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Eventuelt innhent dokumentasjon på lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Under toalett. Ingen synlig lekkasjesikring.



Opptrekk av fukt i nedkant dørlist.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventilering med ventil i himling og tilluft i fm dør.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER HYBEL A > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr. Hybelkjøkken med vaskekum, integrert kjøleskap og kokeplater.

KJELLER HYBEL A > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER HYBEL B > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken Hybel B i kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med vaskekum, integrert kjøleskap og kokeplater.

KJELLER HYBEL B > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i hoveddel 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med eik profilerte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av laminat.

Det er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med gassbluss, og mikrobølgeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning - 4

Kommentarer/vurderinger: Dørfront i underskap. Kjølehjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasjemerker på en dørfront.

Kjølehjørne: Ihht egenerklæring har kjøleskapet dryppet innvendig på dårlig isolasjon og frysning av kondensvann. Kondensering på bunnen av kjøleskapet en stund. Reparert av huseier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjølehjørne: Reparert av huseier. Ingen problemer det siste året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Slitasjemerker på en dørfront.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert wc og innredning med nedfelt servant.
Rommet har fliser på gulv, ferdigpanel på vegger, og malt panel i himling.
Avtrekk med ventil i himling via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, og tilluft i fm dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Eventuelt innhent dokumentasjon på lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom.



Under veggmontert toalett. Ingen lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør og plastrør (rør i rør) som vannførsler i boligen.
Rør-i-rør er koblet med fordelerstokker uten rørskap i teknisk rom i kjeller, noe som er vanlig forekommende fra den tiden det ble oppført. Det er sluk i gulv i teknisk rom hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes. Rørskap på bad i 2. etasje, og skapet er avlåst. Eventuelt andre rørskap er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenker- ikke tetting/tettemuffe i overgang varerør (sorte) og vannrør (hvite). Kjøkkenbenk Hybel B: Løst veggfeste. Noe irring på kobberør. Rør-i-rør er koblet med fordelerstokker uten rørskap i teknisk rom i kjeller, og rørkursene er ikke merket. Rørskap i 2. etasje er avlåst, og er ikke besiktiget innvendig. Ukjent om rørkurser er merket.

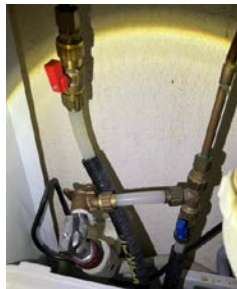
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

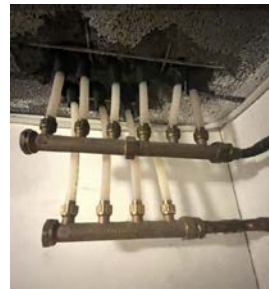
Plassbygd løsning (fordelerstokker) kontrolleres jevnlig for eventuelt lekkasjevann. Løst veggfeste i kjøkkenbenk Hybel B festes.

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe. Nøkkel til rørskap må fremskaffes - vanligvis systemnøkkel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenbenk Hybel B: Løst feste. Ikke tettemuffer, Noe irring på kobber.



Fordelerstokker rør i rør i himling - Teknisk rom.



Vanninntak/Stoppekraner. Fordelerstokker rør i rør.



Rørskap - Bad 2. etasje.

Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger, vaskerom og baderommene.

Plastsluk i alle baderomsgulv og teknisk rom. Stakeluker på to avløpsrør i teknisk rom kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Synlig takhatt utvendig på takoppstikk som er vurdert å være luftingen.

Tilstandsrapport



Sluk og stakeluke i teknisk rom.



Stakeluke i teknisk rom

Ventilasjon - 2

Boligens kjeller (Hybler) har naturlig ventilasjon. Mekaniske avtrekk ut til det fri i fm baderommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilering gir TG 2 ihht rapportstandarden.

Det er opplyst om misfarging i ett soverom i Hybel B. Svertesopp/muggsopp på soverom skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon (se Innvendig pkt. Overflater - 2).

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsning i soverom med problem bør utbedres. For tilstrekkelig utskiftning av luft kan det feks etableres romventilasjon (ikke kostnadsestimert).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk med aggregat på loft.

Anlegg med avtrekksventiler i himlinger i de fleste rom i 1- og 2. etasje, og avtrekk i fm ventilator på kjøkken (1. etasje).

Fra avtrekksventilene og kjøkkenheten går ventilasjonskanaler til viften på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist eldre merker etter kondensdannelser rundt ventil i himling (kanal/gjennomføring) på hovedbad i 2. etasje (ingen fuktutslag på befaring). Eier opplyser i egenerklæring at det dryppet i lengre periode ved sterk kulde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er utført: Eier opplyser i egenerklæring at isolasjonen ikke var perfekt festet under isolasjonen. Dryppet ikke i ifjor.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Anlegg på loftet



Diverse ventilasjonsrør på loft.



Hovedbad 2. Etg: Eldre kondens/fuktmerker i fm ventil i himling.

Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VVB



VVB

Vannbåren varme

Vannbåren varme: Det er installert bergvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra soverom i 2. etasje hvor det er installert radiatorer. Rørsystem/fordelingssystem i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport

Varmtvann fra anlegg av type IVT Greenline plassert i teknisk rom. IVT Greenline er en bergvarmepumpe som er kjent for sin driftssikkerhet og evne til å levere høye vanntemperaturer, opptil 65 grader, til varmeanlegget.

Rørsystem er koblet åpent med fordelerstokker uten rørskap i teknisk rom i kjeller, noe som er vanlig forekommende fra den tiden det ble oppført.

Ihht egenerklæring:

Ny pumpe til gulvvarme i huset for ca. 8 år siden ihht egenerklæring- ca. 2017.

Rørlegger åpnet gulvvarmerøret til badet i hybel/sokkelleilighet (Hybel B) for ca. 3 år siden- ca. 2022.

Eier demonterte fjernstyrte termostater på rommene til gulvvarme, fordi det var ganske komplisert å styre manuelt med ventilene på teknisk rom. Det hele styres av utettermometer med etter justeringer på varmepumpen på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Levetiden til en IVT Greenline bergvarmepumpe kan vare i opptil 30 år, men det er viktig å huske at dette er avhengig av riktig bruk og vedlikehold. Med god service og vedlikehold kan man forvente minst 12-15 års levetid, og noen pumper kan vare enda lenger.

Ihht egenerklæring kan ikke gulvvarme til lageret la seg stenge.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Årsaken til at gulvvarme til lageret ikke lar seg stenge er ukjent. Må eventuelt kontrolleres av rørlegger- kostnadsestimat for dette er kun et ca. beløp. Kostnader for eventuell etablering av fjernstyrte termostater er ukjent.

Kostnadsestimat: Under 10 000



IVT Bergvarmeanlegg.



IVT Greenline.



Diverse merkede kurser opp fra gulv.



Diverse merkede kurser ned fra himling.

Elektrisk anlegg

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

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

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap i hoveddel-teknisk rom er inspisert, og eventuelt andre sikringsskap er ikke inspisert/sjekket.

Tilstandsrapport

Det er el-billader i carport - Tesla ladestasjon (ikke 400 volt) 32 ampere, ny for ca. 7 år siden- ca. 2018.

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

Spørsmål til eier

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

2003 Kommentar takstingeniør: Ny bolig i 2003.

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

Ukjent Kommentar takstingeniør: Ny bolig i 2003, og nåværende eiere har eiet boligen siden 2017.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar takstingeniør: Ny bolig i 2003. Ukjent for eiere om det foreligger samsvarserklæringer før sin eiertid. Normalt og mest sannsynlig foreligger dette, men er ikke mulig å fremskaffe etter så mange år. Kursfortegnelse i sikringsskap er merket Edvardsen Elektro.

Strømtilkobling til boblebadet og ny sikring installert av elektriker for ca. 6 år siden - ca. 2019.

Skiftet lampe over servant på bad i Hybel A, og byttet skadet stikkontakt på kjøkken av elektriker.

El-billader i carport utført for ca. 7 år siden- ca. 2018 av Mjøsens elektro.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Kommentar takstingeniør: Eier har opplyst at en 10 A sikring løses ut (TG 2).

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Sikringsskap i hoveddel - teknisk rom er inspisert, og eventuelt andre sikringsskap er ikke inspisert/sjekket.

Årsak til at en 10 A sikring løses ut er ukjent. Anbefales kontrollert.

Utvendig lampe over inngang til hybel A østside fungerer ikke, årsak er ukjent. Anbefales kontrollert.

Manglende Samsvarserklæringer for utført arbeid etter 01.01.1999 gir TG 2 iht rapportstandarden. For å lukke avviket må Samsvarserklæring for el-arbeider fremskaffes.

For å lukke avvikene og få TG 1, kan det også foretas en el-kontroll av Eltilsyn eller elektrikerfirma.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap i teknisk rom.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet, og hver boenhet betegnes som egne brannceller.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler i hver enhet, og er ihht dette.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

Brannskiller (lukkede konstruksjoner) mellom hovedenheten og hybel/sokkelleilighet er ikke mulig å kontrollere.

Leca elementdekke i etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller. Murvegg mellom hoveddel og hybel/sokkelleilighet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggeprop.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ihht byggeår 2003 utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig tettesjikt på utvendig mur, men er noen steder løs fra grunnmur, og ikke fastmontert med list ved utvendige trapper til kjellere og i fm lysbrønner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket i fm utvendig tettesjikt på mur, må denne festes til grunnmur. Fastmonteres med tettelist som andre steder på boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig løst tettesjikt. Trapp til kjeller - vestside.



Synlig løst tettesjikt. Yttervegg v/trapp til kjeller - vestside.



Synlig løst tettesjikt. Trapp til kjeller - østside.



Synlig løst tettesjikt. Lysbrønn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker - Leca grunnmur, og ut i fra byggeår vil det normalt være type Leca isoblokk. Støpt dekke i kjeller. Leca-elementdekke mellom 1. etasje og kjeller. Det er murvegg mellom hoveddel og hybel/sokkelleilighet i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mindre riss/sprekk utvendig i fm trappenedløp- vestside.
Sprekker i støpt dekke- teknisk rom i kjeller, og er vanlig forekommende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig riss/sprekker må tettes for at vann/fukt/ising ikke skal forårsake ytterligere sprekk(er).
For å få TG 1 må også sprekker i teknisk rom utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mindre riss/sprekk ved utvendig kjellertrapp- vestside.



Mindre riss/sprekker ved utvendig kjellertrapp- vestside.



Sprekker i støpt dekke- teknisk rom i kjeller.

Terrenghold

Terrenghold: Det er varierende terrenghold rundt boligen og det er relativt flatt rundt boligen. Belegningsstein på fremsiden av boligen med fallretning langs boligen - mot kum og enden av tomten. Del med beplantning på den ene siden av inngangspartiet mot boligen. Gavlvegg vestside (mot innkjøringsvei) har bruddskifer mot hagen- brostein og gruset vei med fall vekk fra boligen. Flatt med plen og belegningsstein ved gavlvegg og overbyggt tak på østsiden av boligen. Noe fall på plen/hagen utenfor terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etablert område med beplantning ligger lavere en terreng/belegningsstein utenfor, og ansees som uheldig pga fare for snø/smelting/overvann.

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Område med beplantning som ligger lavere en terreng/belegningsstein utenfor må påses i fm snø/smelting/overvann.

Ingen umiddelbare tiltak/kostnader er vurdert, men det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

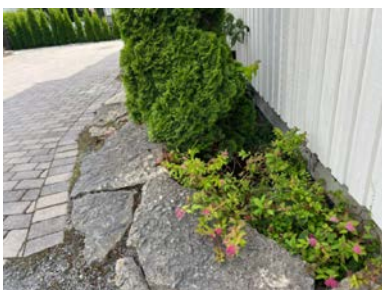
Tilstandsrapport



Fremsiden av boligen.



Gavlvegg - Vestside - Innkjøringsvei.



Beplantning på fremsiden.



Gavlvegg - Østsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen.
Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.
Utvendig vannledning er av plast og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/carport

**Anvendelse**

1/2 part av felles dobbelgarasje med naboen.

Byggeår

1955

Kommentar

Tatt i bruk 16.06.1955 ifølge offentlige opplysninger.

Standard

Normal standard i relasjon til alder og bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

1/2 part av felles dobbelgarasje med naboen.

Fundamentert med støpt såle- Støpt dekke i garasje.

Carport er fundamentert med pilarer. Gruset dekke og belegningsstein i carport.

Murvegg mot nabogarasje.

Trevegger med stående utvendig panel.

Såltak med plassbygde trekonstruksjoner og bordtak som undertak, tekket med takstein.

Innredet med garasje el leddport i treverk.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt alder og bruk.

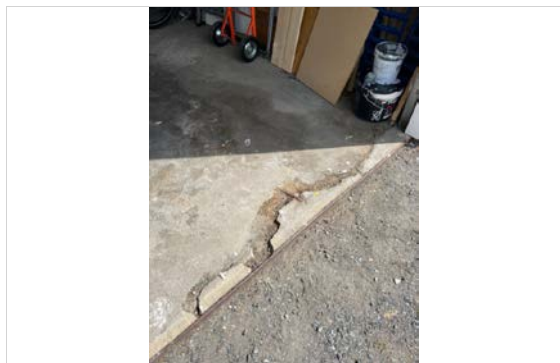
Støpt dekke i garasje med forvitring, sprekker og avskalling.

Stolper i vegger er ikke under taksperrer (eller taksperrer er ikke plassert over stolper).

Taksperrer på nyere carport har for langt spenn (over 3,4 m) i forhold til dimensjonering (ca. 36mmx123 mm).

Mosegroing på takteking.

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



Sprekker/avskalling i ytterkant garasje.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Carport skal være tilbygd. i 2005. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.
2025	Vedlikehold	Garasjeporten er nymalt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

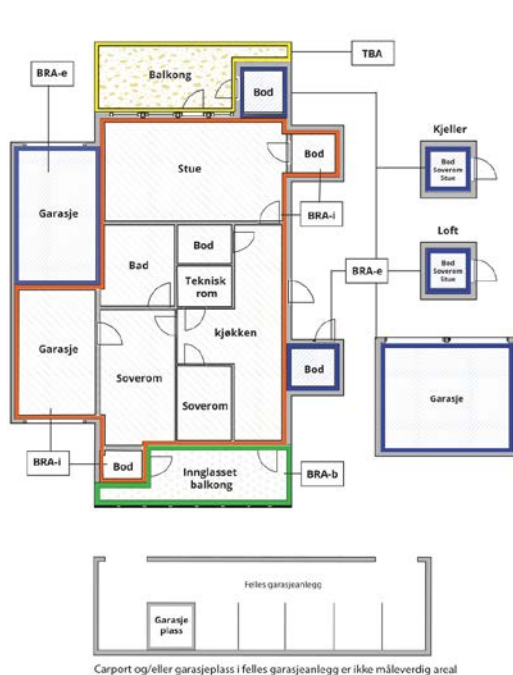
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybel/sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	26			26	
Kjeller Hybel A	40			40	
Kjeller Hybel B	30			30	
1. Etasje	107			107	83
2. Etasje	108			108	8
Kryploft					
SUM	311				91
SUM BRA	311				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Gang, Bod, Teknisk rom		
Kjeller Hybel A	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller Hybel B	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
1. Etasje	Entré, Gang, Trapperom, Stue, Peisstue, Spisestue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Kontor		
2. Etasje	Trapperom, Stue, Gang, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kryploft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Fordeling av areal i kjeller for Hybel A og resterende del av areal i kjeller, er basert på mottatt tegning og er et ca. areal.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. Etg: Overbygd tak/gulv ved hovedinngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 48 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Utvendig overbygd areal - gavlvegg sørside på (avrundet) 20 m² (inkl trapperom til kjeller), er oppgitt som TBA.

1. Etg: Utvendig overbygd areal - gavlvegg nordside på (avrundet) 6 m² (inkl trapperom til kjeller), er oppgitt som TBA.

2. Etg: Balkong på (avrundet) 8 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller: Innredet hybel - Hybel A: Avvik på vinduer i stue og soverom i forhold rømningsforhold. Høyde fra gulv til underkant åpningsvindu er ca. 132 cm. Dagens krav er maks 100 cm. Kan kompenseres med fastmonterte trinn. Dagslysflate skal normalt være minst 10% av bruksarealet av rommet. Vinduer har lysåpning ca. 67x97cm- sum 164 cm. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Garasje m/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	21
SUM		21			21
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.
Utvendig overbygd areal (Carport) på (avrundet) 21 m², er oppgitt som TBA.
Carport er ikke målbart areal, da det ikke er tett bygg/garasjeport/omsluttende vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybel/sokkelleilighet	290	21
Garasje m/carport	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Birgit Schoeler	Kunde
	Jost Heinrich Schoeler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2618		0	878.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringgata 133 A og B

Hjemmelshaver

Schoeler Birgit, Schoeler Jost Heinrich

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende meget sentralt i villa-boligområde på Rollsløkka med innkjøring fra Ringgata ca. 1,5 km fra Hamar bysentrum, i Hamar kommune. Det er kort avstand til bl.a.: skoler, barnehager, nærbutikker og kjøpesenter, ca. 1,5 km gangavstand til Hamar bysentrum med alle fasiliteter, offentlig kommunikasjon m.m.

Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Felles privat innkjøringsvei med naboen. Brøyting og vedlikehold er felles med naboen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Ukjent om det er felles privat samleledning til off.nett med naboen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Ukjent om det er felles privat samleledning til off.nett med naboen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er registrert med "Enebolig med hybel/sokkelleilighet". og "Garasjeutthus anneks til bolig".

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker, Tujahekk, areal med bruddskifer, og belegningsstein.

Gruset innkjøringsvei og belegningsstein på gårdsplass. Normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ihht egenerklæring er det skjeggkre i huset de siste årene. Det er ble satt opp skjeggkrefeller.

Mulighet for utleie

Boligen er godkjent og registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Det er utleie av hybel/sokkelleilighet og innredet hybel i kjeller.

Hybel A - Innredet hybel har egen utvendig inngang, og adkomst fra/til hoveddel i kjeller.

Hybel B: Hybel/sokkelleilighet har egen utvendig inngang, og er helt avstengt fra hoveddel.

Hybel A: Innredet hybel leies ut pr. mnd for kr. 9500,-.

Hybel B: Hybel/sokkelleilighet leies ut pr. mnd for kr. 8000,-.

Total leieinntekt pr. pr år kr. 210 000,-.

Netto leieinntekt er vurdert til (avrundet) kr. 190 000,-.

Kapitalisert verdi etter 8;5% kapitalisering av netto leieinntekter er vurdert til (avrundet) kr. 2 230 000,-.

Kapitalisert verdi er beregnet på basis av leiesum, og gir en oversikt over verdien av leieinntekten på taksttidspunktet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 500 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				17 460
Kommentar				
Selskap og årlig sum ifølge eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	07.07.2025	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	07.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Prospekt	20.07.2013	Innhentet deler av salgsprospekt fra 2013 på eiendomsverdi.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL1053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250088	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birgit Schoeler	Jost Heinrich Schoeler
Gateadresse	
Ringgata 133A	
Poststed	Postnr
HAMAR	2318
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1214250088

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Ved luftinntrekk på det store badet dryppet det litt ved lengre perioder med sterk kulde. Isolasjon var ikke perfekt festet under isolasjon. Huseier festet den. Håper bra nok. Dryppet ikke ifjor.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- - Montert tilkobling oppvaskmaskin av rørlegger Einar Bårdsen i leilighet B. Etter det vannskade. Takstmannen sa at kanskje mus bet inn i røret. Men jeg fikk ikke info om mus i huset. Så kom en annen rørlegger eller Einar Bårdsen, det husker jeg ikke og reparerte det. - rørlegger laget ny tilkobling til vaskemaskinen i varmepumpe kjelleren i teknisk rom, rørlegger Bekkevold. Ca 8 år siden. - Rørlegger Einar Bårdsen bytte pumpe til gulvvarme i huset. Ca. 3 år siden. - rørlegger Einar Bårdsen monterte ny toalett i leilighet B, - Rørlegger Einar Bårdsen åpnet gulvvarmerøret til badet på leilighet B. - gulvvarme til lageret lar seg ikke stenge, ikke gjort noe med. - Eier demonterte vask i vaskerom. Etter utettheter med kranen demonterte en rørlegger vannkranen. Husker ikke hvem det var. Ca 2 år siden. - Kjøleskapet dryppet innvendig på dårlig isolasjon og frysing av kondensasjonsvann. Kondensasjon vann på bunnen av kjøleskapet en stund. Reparat av huseier. Ingen problemer det siste året. - Eier reparerte toalettspylingknappen på det lille badet 2. etasje. Knirker litt fortsatt, men fungerer. - huseier demontere fjernestyrte termostater på rommene til gulvvarme, fordi det var ganske komplisert og styrer manuelt med ventilene på teknisk rom. Det hele styres av utettermometer med etter justeringer på varmepumpen på teknisk rom. - Huseier har aldri sett nøkkel til en installasjonsboks i veggen på det store badet. - Badekaret fungerer, men noen elektriske ekstra funksjoner fungerer ikke. -Eier tettet vannkran ute ved vannslangen.

Arbeid utført av

Einar Bårdsen, rørlegger Bekkevold og annet

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja se på våtrom

Arbeid utført av

Se på våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sort misfarging leilighet B i soverommet på veggen ble malt over av og til, årsak uklar.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre i huset de siste årene. Det ble satt opp skjeggkrefeller

Document reference: 1214250088

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	- Strømtilkoblingen til boblebadet installerte elektriker ca 6 år siden. Usikker rundt navnet. En ny sikring ble montert. - Bytte lampe over vasken på badet i leilighet A av elektriker. Fra spoton. Har kvittering - Elektriker byttet skadet stikkontakt på kjøkkenet. Spoton gratis. Ikke kvittering. - Eier monterte ny benkebelysning under skapet på kjøkkenet. 12 V. Uten stikkontakt. - Elektriker monterte billader i carport ca . 7 år siden Mjøsen elektro. - Lampe på taket over inngangen eller carport til leilighet A fungerer ikke.
Arbeid utført av	Spoton, Mjøsen elektro,

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tesla ladestasjon, ikke 400 volt. 32 ampere
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	- Markise duket var skittent og skadet nede. Huseier monterte motsatt slik at det er sjeldent synlig. Dukdelen er nå helt oppe. Vimpel på ytterkanten er fjernet. - Huseier monterte boblebadet i ca 2017. Konstruksjonen til terrassen ble svekket. Fjernte stålbeleg - Boblebadet fungerer ikke pga. uttetheter. Skadet deksel. Trenger service. - Små råteskader på terrassen og på rekkverk på balkongen, - Eier byttet ut tredeler på rekkverk på balkongen og ved rekkverk av inngang til leilighet 133 B. - Huset er nymalt, terrassene ved huset er nymalt. Maleren er Janusz B Kaczorowski, Audenbuvegen 81, Braskereidfoss. - vinduene er delvis nymalt. -Garasjeporten nymalt av huseier. Terrassene ved huset er nymalt av huseier. - En liten bod ble revet og terrasse bak på gården utvidet ca 3 år siden, malt av huseier. - Trevegg i hagen ved carporten er nymalt av huseier. - Eier monterte ca 5 år siden et lag under balkongen, for at regnvannet ikke kommer igjennom til terrassen under. Fungerer bra.
Arbeid utført av	Janusz B Kaczorowski

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2 selvstendige utleiedelen. Er utleid nå.
-------------	---

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble godkjent før vi flyttet inn. Godkjenning foreligger som siste megler sa.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Før 2017, før vi kjøpte ble et stort kjellerrom og deler av gangen bygget om til selvstendig utleiedel med ny trappeinngang og kjøkken. Har adresse 133 A.
-------------	--

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Så langt jeg hørte fra siste megler Cato Deglum, 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

Beskrivelse	En nabo varslet oss for et tilbygg for huset for stuen noen år siden. Delen er ferdigstilt nå.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en vannskade i leilighet B, som ikke ble reparert, fordi leieren ville ikke flytte. Noe synlig skade på gulvet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Brøyting av innkjørselen deles med naboen.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1214250088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgit Schoeler	30cca0797b9ae9e08e86 89ae2da4a1399676bd69	07.07.2025 08:19:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jost H Schoeler	03ef3cad1011726e54826c 60eda476aa23d2c717	05.07.2025 20:39:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214250088

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

Nabolagsprofil

Ringgata 133A - Nabolaget Børstad - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Casparis veg/Solvangvegen Linje B24	2 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Hamar katedralskole 1300 elever	20 min 1.7 km
Wang Toppidrett Hamar	6 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	11 min
Høgskolen i Hamar	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

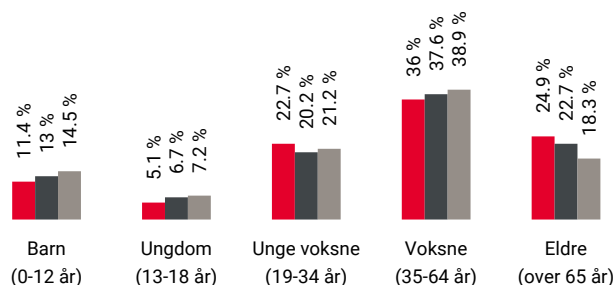
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Børstad	1 359	829
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.4 km
Hvitveisen barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km
Ankerløkken barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Børstad PostNord	2 min 0.2 km
Joker Skolegata Søndagsåpent	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

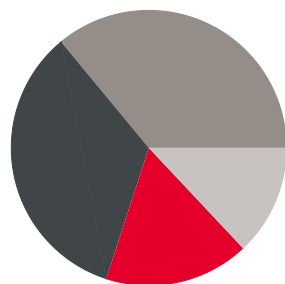
⚽ Rollsløkken skole 4 min
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

⚽ Tigern Sandvolleyballbane 4 min
Sandvolleyball 0.4 km

🏊 Fønix CC stadion 12 min

🏊 Ankerskogen treningssenter/svømm... 13 min

Boligmasse



■ 17% enebolig
■ 34% rekkehus
■ 36% blokk
■ 13% annet

«Et rolig og etablert nabolag med kort veg til sentrum av byen og ut i naturen, samt handelsenter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



CC Mart'n

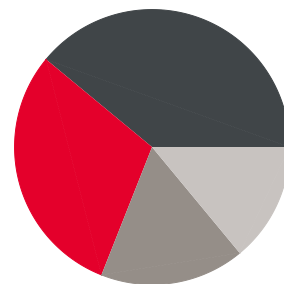
11 min



Apotek 1 Østbyen

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



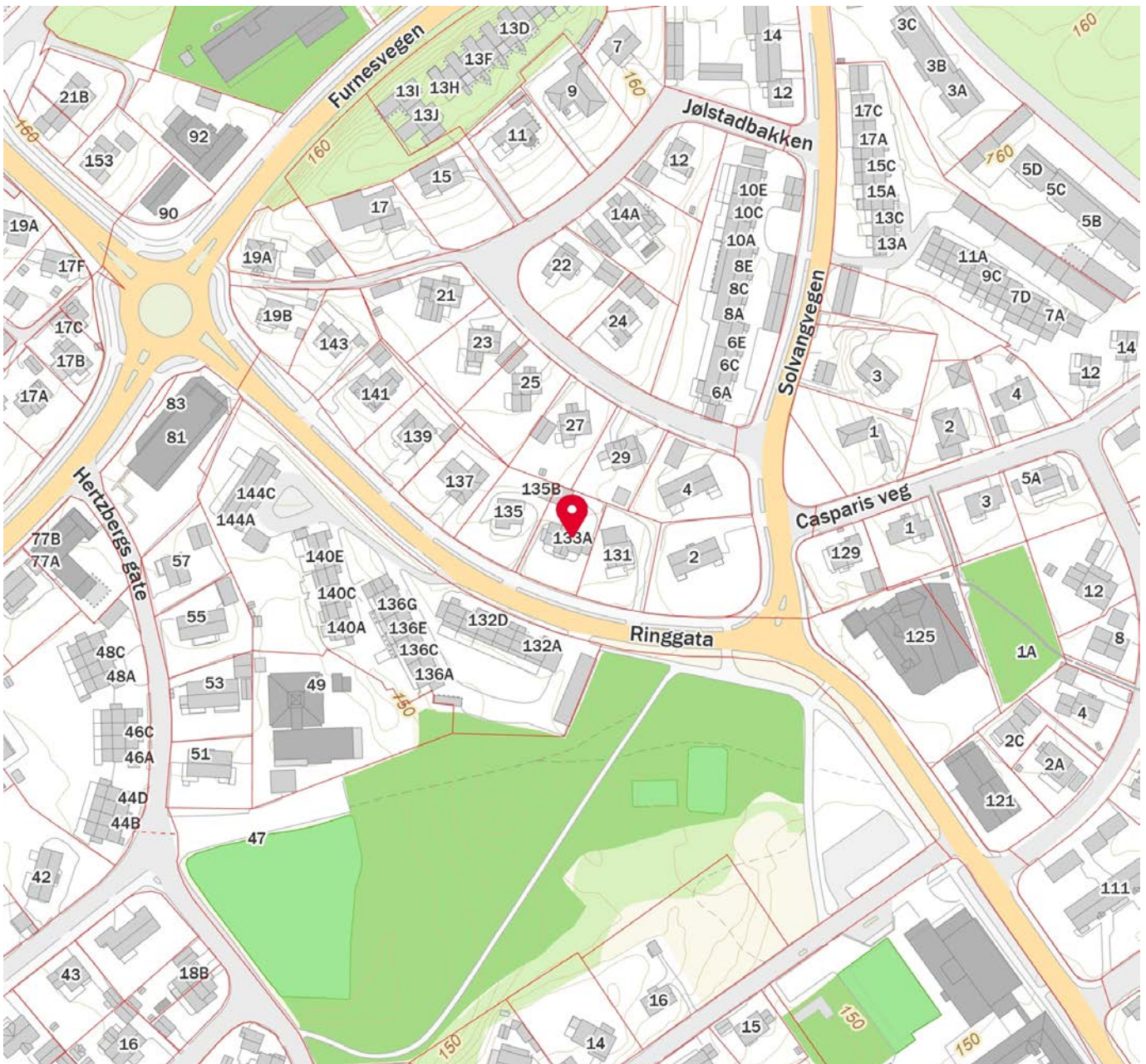
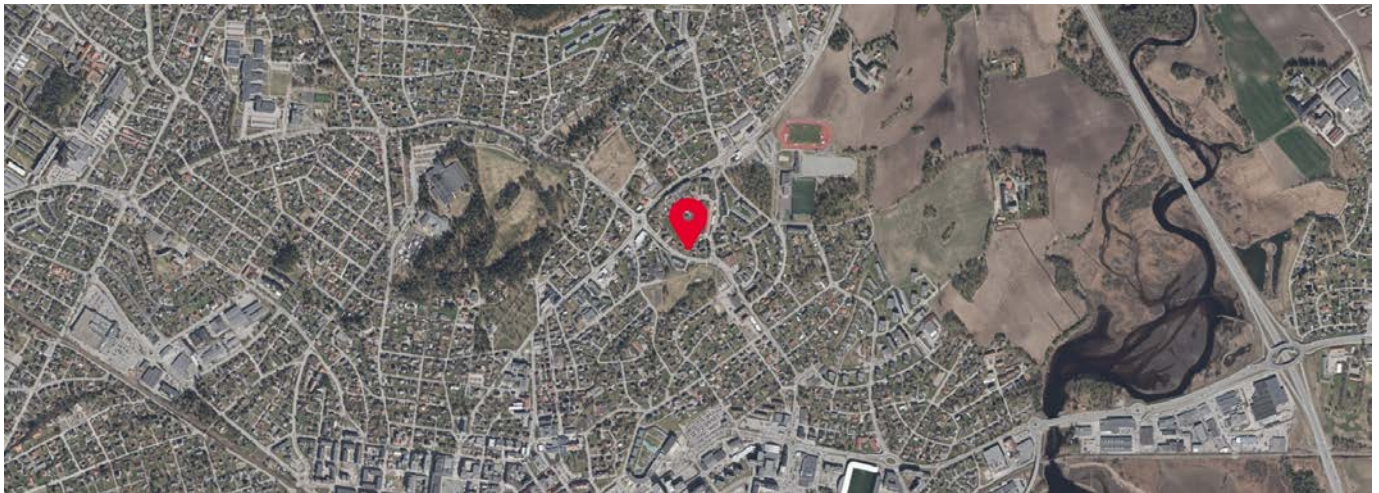
0%

60%

■ Børstad
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Ringgata 133 A og B
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre