



UTSIKTEN 2

04

Velkommen til Utsikten 2

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

25

Plantegning

28

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



UTSIKTEN 2

Delikat og nyoppusset leilighet med svært sentral, men rolig beliggenhet. Leiligheten har store vinduer med veldig hyggelige omgivelser å se ut på. Leiligheten ligger i 1.etasje og har 2 soverom, den er romslig med åpen kjøkken/stue-løsning som gir praktisk og god bruk ved sosiale sammenkomster. Matt svart kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Badet fremstår som moderne med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

- Det er etablert bodrom i kjeller.
- Parkeringsplass.

Tomten rundt er pent opparbeidet med planter, plen, busker.

I Hamar har du alt fra kjøpesentre, svømmehaller/ treningssenter, barnehage/skole, togstasjon/busstasjon, restauranter og myldrende strandliv er med gangavstand til leiligheten. Hamar har gode kollektivtilbud samt gode togforbindelser til Oslo hver time. På Hamar finner du Skibladner brygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden som byr på flotte bade og turmuligheter.

UTSIKTEN 2

Prisantydning	3 590 000
Omkostninger	98 772
Totalpris	3 688 772
Fellesutgifter	2 500 pr. mnd.
P-rom	60 m2
Bruksareal	60 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1881



John Morten Engø

Eiendomsmegler MNEF

92 20 22 73 / engo@partnerseiendomsmegling.no



Lill Cathrin Vaule Dagrød

Eiendomsmeglerfullmektig

95 78 62 99 / lill@partnerseiendomsmegling.no



Torgata 73 2317 Hamar



STANDARD

3 roms leilighet i 1. etasje flermannsbolig med til sammen 5 boliger og en næringsseksjon. Bygningen er oppført i 1881. Vesentlig påkostet i ca 1990. Boligen er gjennomgående pusset opp i 2022 og fremstår som moderne.

Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte over og underskap, glatte fronter og laminert benkeplater. Satt inn ny i 2022.

Integrert platetopp, komfyr, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og under installering waterguard/ vannstopper. kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet er fra 1990 tallet og har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak. Overflater er malt på nytt i 2022. Badet har vinylbelegg på gulvet, oppmalt i 2022. Rommet varmes opp av panelovn. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet har innredning med nedfelt servant (nymontert), toalett og dusjkabinett (nymontert). Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Luft kommer inn fra spalte i døren.

Badet anbefales renoveret i sin helhet.

Innvendige overflater består hovedsaklig av parkett på gulv.

Innvendige overflater består hovedsaklig av malte plater og malt strie på vegger.

Innvendige overflater består av malte plater i innvendige tak.

Boligen har mursteinspipe, pusset og malt i beboelsesrom.

Tekniske installasjoner:

- Boligens innvendig vannrør er i kobber på badet og plastrør i varerør på kjøkken (fra 2022).
- Innvendige avløpsrør er i plast.
- Bygningen har naturlig ventilasjon. Veggventiler. Luftespalter i enkelte vinduer.
- Varmtvannsbereder fra Oso, ca 200 liter, fra 2019.
- Det er to beredere i kjeller, Den ene er merket øst (fra 2014). Det ukjent om bereder kun går til denne leiligheten eller til 1. og 2. etg. i vestre del.
- El-anlegget er i fra 1990 tallet. Det er utført noe utvidelse og fornyelse av anlegget i brukstiden, sist i 2022.
- Det er ikke installert ildsted.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport, utført Vidar Nerem, datert 17.06.2022.



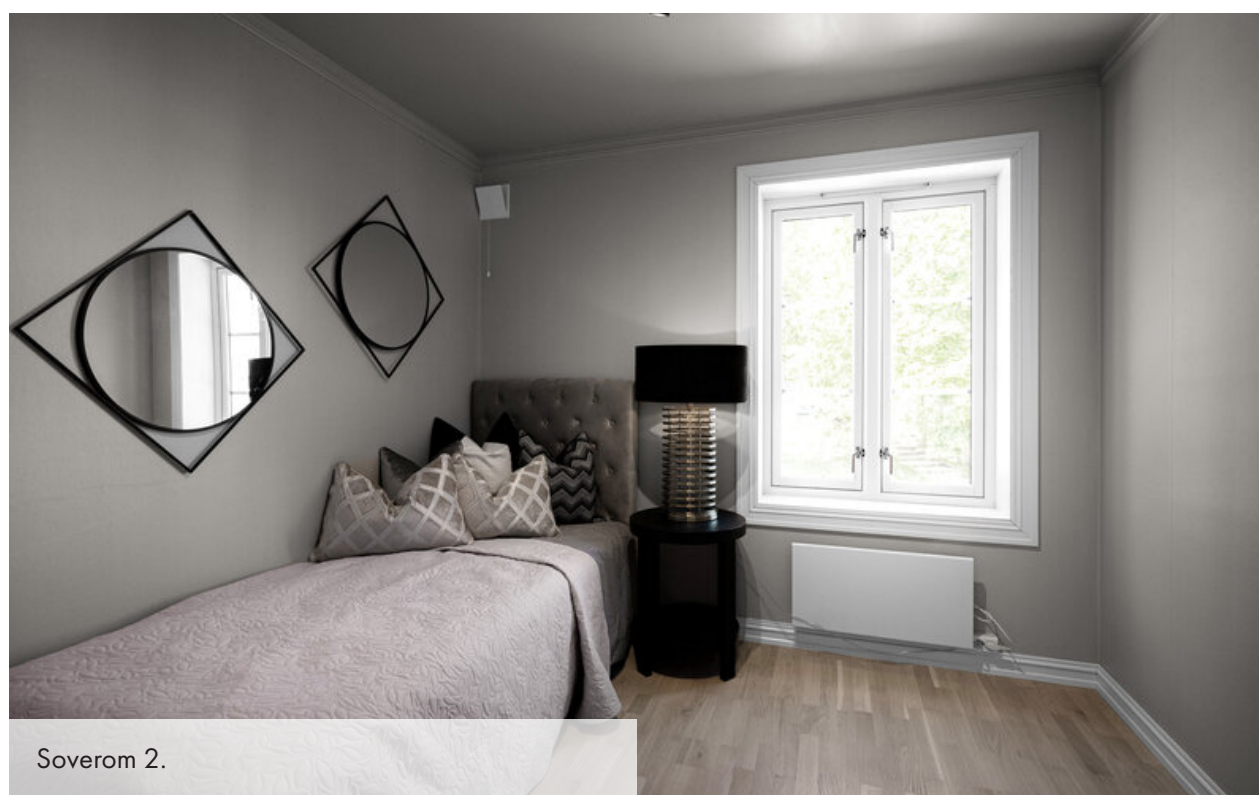
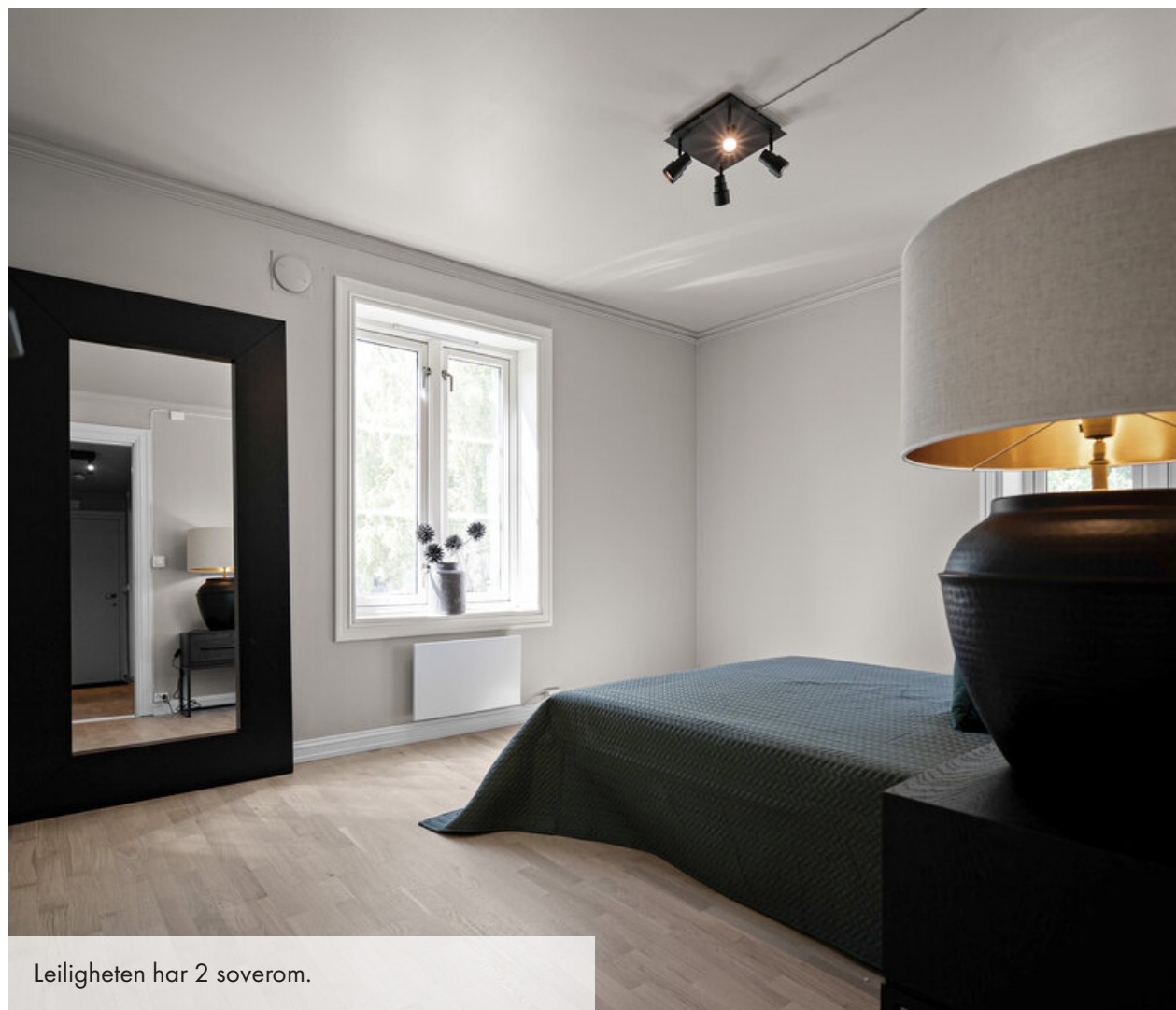


Moderne kjøkken fra Ikea!



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.







Attraktivt boligområde som ligger et steinkast unna Høgskolen.



BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og barnevennlig beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde ca 300 meter fra Hamar sentrum. Det er gangavstand til gågata og sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker, kjøpesentre, restauranter, kino og rikt kulturliv. I tillegg finner du Skibladnerbrygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden som byr på flotte bade- og turmuligheter. Hamar har gode tilbud for offentlig kommunikasjon, og gode togforbindelser til blant annet Oslo. Ankerskogen med svømmehall og med fine turmuligheter.

Utsikten 2

Nabolaget Holset - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Seminargata	4 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.4 km	
Hamar stasjon	10 min
Linje R10, R11, 21, 25	
0.8 km	
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	10 min
314 elever, 14 klasser	
0.8 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	17 min
163 elever, 7 klasser	
1.4 km	
Storhamar skole (1-7 kl.)	21 min
330 elever, 14 klasser	
1.7 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
291 elever, 11 klasser	
1.3 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
330 elever, 6 klasser	
1.9 km	
Wang Toppidrett Hamar	7 min
Storhamar videregående skole	7 min
410 elever	
2.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Høgskolen i Hamar	1 min
Rådhuset, Hamar	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

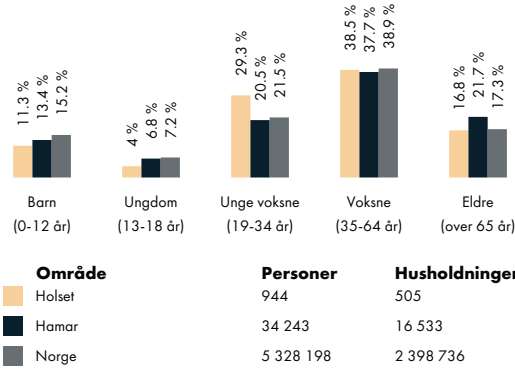
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kronborg barnehage (0-6 år)	3 min
44 barn, 2 avdelinger	
0.2 km	
Ankerløkken barnehage (0-5 år)	5 min
24 barn, 3 avdelinger	
0.4 km	
Hamarbarnehagen (0-6 år)	12 min
65 barn, 4 avdelinger	
0.9 km	

Dagligvare

Kiwi Holsetgården	4 min
Cc Mat Hamar	4 min
PostNord	0.3 km

Primære transportmidler



1. Sykkel



2. Egen bil



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



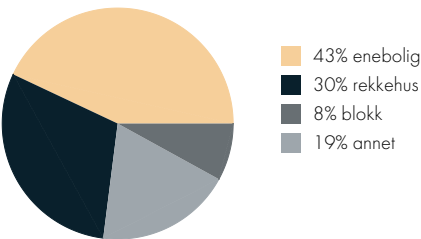
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Hamar lærerhøgskole	2 min
Aktivitetshall, ballspill	
0.1 km	
Midtbyen skole ballbane	4 min
Ballspill	
0.4 km	
Fønix CC stadion	5 min
Actic - Hamar	10 min

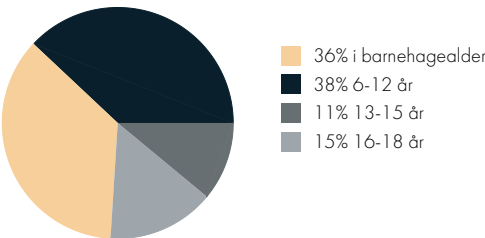
Boligmasse



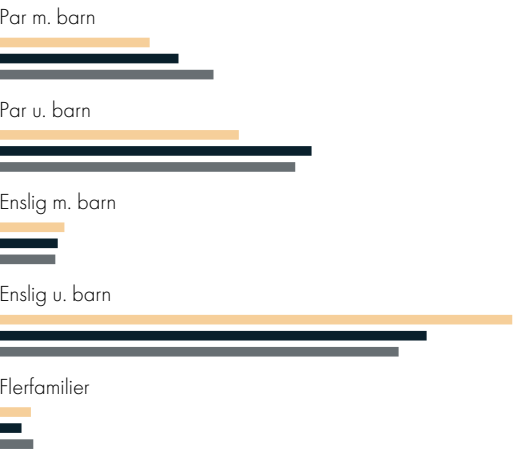
Varer/Tjenester

CC Stadion	5 min
Apotek 1 CC Stadion	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



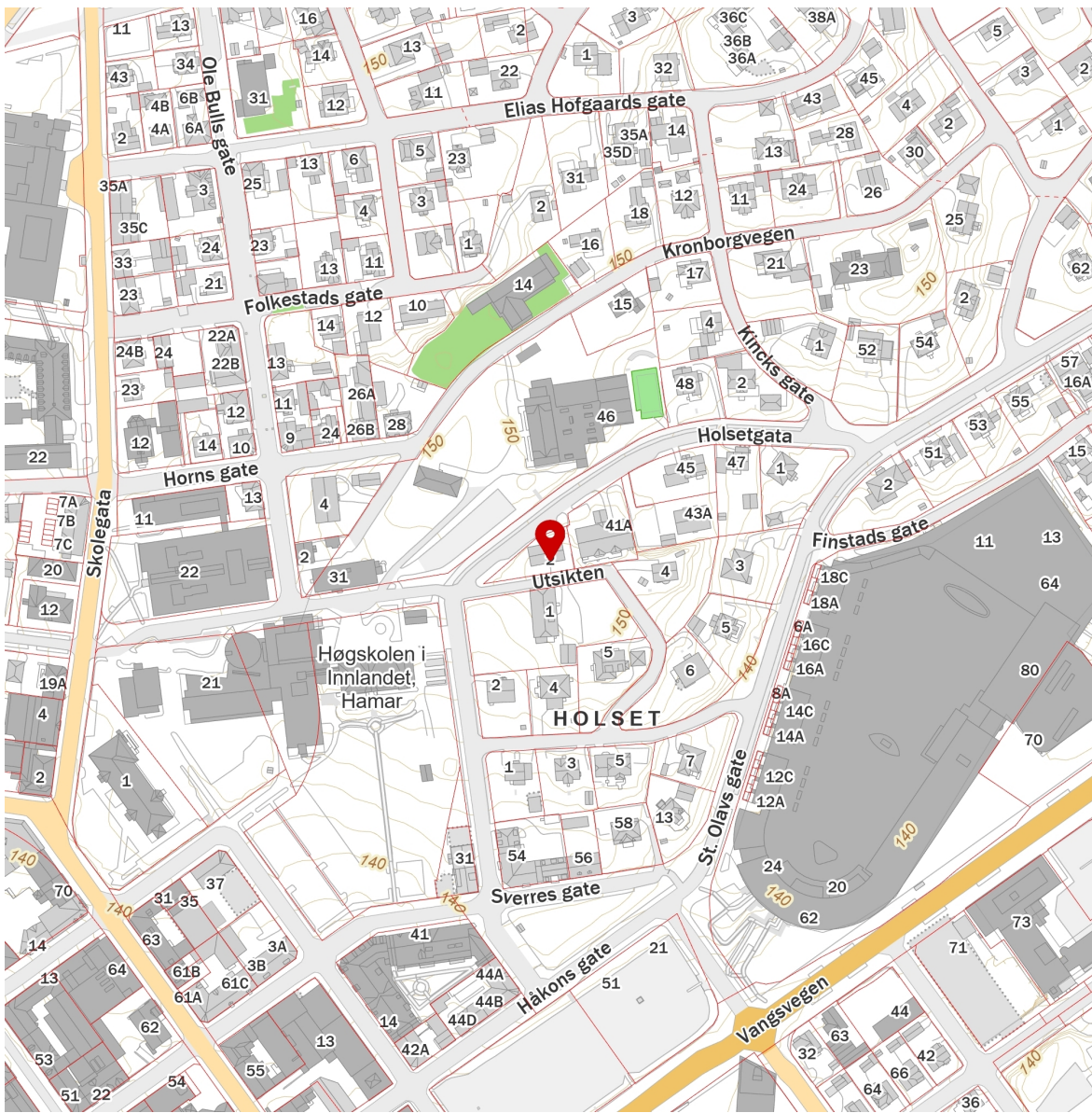
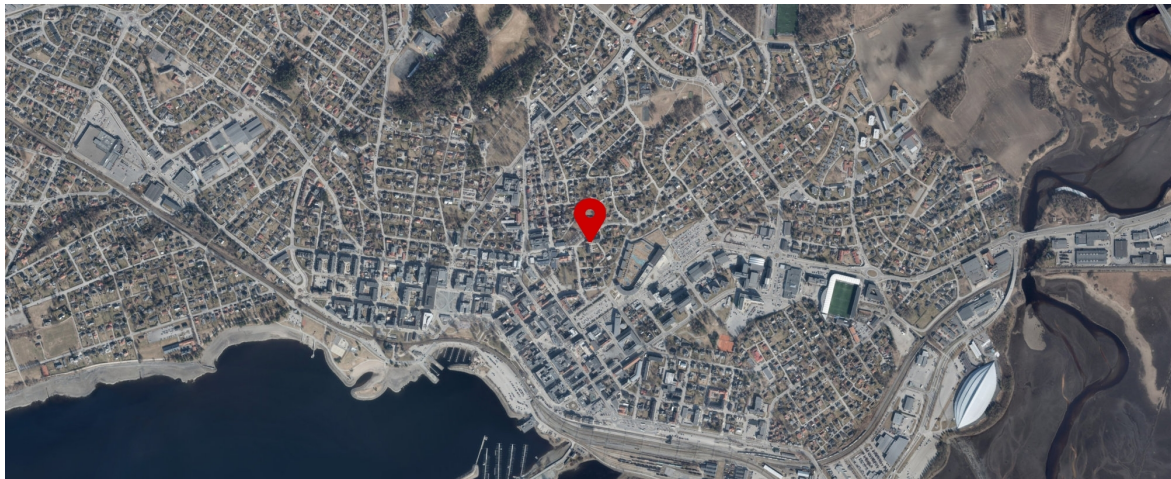
0%	51%
Holset	
Hamar	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	34%
Ikke gift	56%	53%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



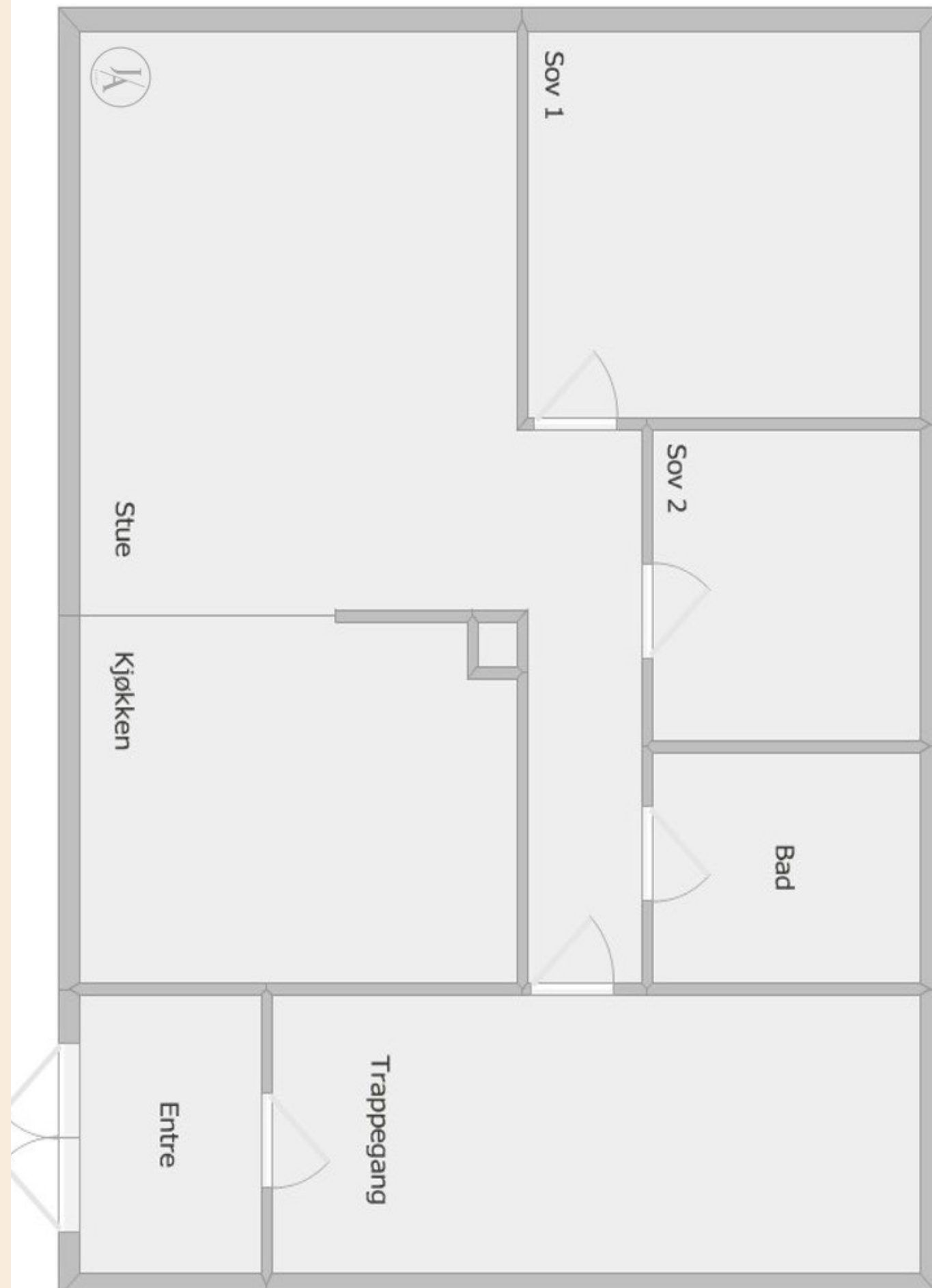
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

INNHold

Leilighet i 1.etasje som inneholder: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

P-ROM	60 M ²
BRA	60 M ²



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
202,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,-))
9 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

99 000,- (Omkostninger totalt)

3 689 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader
3 200. Fellesutgiftene inkluderer utvendig bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, internett, strøm fellesarealer, brannalarm og parkering.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Løpende kostnader
Det må påregnes kostnader til utvendigforsikring, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, strøm, kabel-tv, internett etc. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Sameie
Dette er et mindre boligsameie. Det er foreløpig ikke laget vedtekter eller husordensregler.

Fellesgjeld / lånevilkår
I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Forsikring
Fremtind

Vedtekter / husordensregler
Det er ikke opprettet vedtekter/ husordensregler.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:
- Våtrom - sluk, membran og tettesjikt, bad: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Tegn på utetthet er tidligere registrert forhøyede fuktverdier etter søk med fuktindikator. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Hele takkonstruksjon er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Innvendig - krypkjeller: Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Våtrom, Fukt i tilleggende konstruksjoner - bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot fellesareal på en side og yttervegg på andre siden. Det er foretatt søk med fuktindikator på kritiske punkt på overflater inne på badet, ingen utslag for forhøyede fuktverdier.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder veranda i 2. etg. som har rekkverkshøyde på 86 cm. Kostnadsestimat : Under 10 000.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/ eller riss i pipe. Det er avvik: Piper har oppnådd høy alder og har synlige skader i kjeller. Ildsteder i kjeller er eldre og ikke i bruk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Våtrom, overflater gulv - bad: 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 gulb/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Ujevne overflater i dusjsonen som er overmalt. Det er vanskelig å avdekke årsaken til ujevnheten. Gulvbelegg har

oppnådd forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner, varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank-
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker/ deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Stedvis utrasing og behov for utbedring i kjeller. Upusset mur på inngangsside utvendig .

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig, takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Tekniske installasjoner, vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner, avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold, byggegrunn: Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.
- Tomteforhold, drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/ tettesjikt har begrenset effekt.
- Tomteforhold, utvendig vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport, utført av Vidar Nerem, datert 17.06.2022.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats. Firmanavn: Husfikseren AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet er fornyet med maling, ny innredning og dusjkabinett.
2.1 Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet? Nei.
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja, kvitteringer på alt arbeid.

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

- Pkt. 13. Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Blystad Elektro. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Blystad Elektro har byttet det meste av det elektriske anlegget. Alt i kjøkken, stue og begge sov er tatt, samt alle kurser i skapet.
13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eler deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja, samsvarserklæring fra blystad elektro på alt arbeid.
- Pkt. 21. Kjenner du til om det er innredet/ bruksendret/ bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Vet ikke.
- Pkt. 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, det kommer muligens en ny leilighet i sokkel(kjeller. Det er avtale om mulighet for å bygge balkong mot hage i denne leiligheten og leiligheten over om kjøper ønsker. Hver seksjon dekker sin kostnad knyttet til dette.

Selger er profesjonell part og har derfor ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er likevel utfyllt og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærrom: 60 kvm, Bruksareal: 60 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 60 m².
Primærrom: 60 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2 og bad.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 544 kvm, Eierform: Fellestomt

Eiet tomt på 544,7 kvm felles for tomannsboligen. Eiendommen har gode lys- og solforhold og har liten grad av støy fra nærområdet. Tomten er opparbeidet med plenarealer og beplantet med busker og trær. Det er etablert enkelte støttemurer. Offentlig adkomstveg er asfaltert. Biloppstillingsplasser på egen tomt.
Tomten ligger i et svakt skrånende terreng.

Garasje / parkering

Leiligheten disponerer 1 parkering og leie for denne inngår i felleskostnaden.

Byggemåte

Bolighuset er tekket med betongtakstein fra 1990 tallet. Undertaket er i fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Tidligere salgsinformasjon angir at yttervegger er kledd opp på nytt og er isolert på innsiden med 5 cm mineralull. Besiktiget i fra bakkenivå. Det er saltak med ark til verandatak. Utvendige gradrenner. Loftet er innredet med leilighet. Det er ikke tilgang til leiligheten og da ikke loft/ innvendig tak. Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 1990. Vinduer i bygget forøvrig er besiktiget i fra utsiden. Boligen har teak entredør mot fellesareal, kvitmalt på innside. Boligen har ikke veranda/ balkong. Eier melder at det er godkjent å sette opp veranda over to etasjer, formen må være lik veranda over inngangspartiet. Bygningen har veranda for 2. etg. og loft. Tremmegulv og rekkverk, overbygget. Rekkverk i 2 etg. er under 90 cm.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport, utført av Vidar Nerem, datert 17.06.2022.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på hele eiendommen datert 01.06.1990 og på leiligheten spesielt 26.08.2021. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Barnehage / skole i området

For spørsmål vedrørende skolekrets, kontakt Hamar kommune.

Adgang til utleie

Leiligheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter blir fakturert sameiet og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.
Kommunale avgifter faktureres sameiet og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Det er i Hamar kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 30.05.2018 samt kommuneplanen for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, vedtatt 31.08.2011.

Eiendommen er også underlagt reguleringsplan Bebyggelsesplan for Utsikten, vedtatt 10.10.2007. Kommunedelplan under arbeid: Kommunedelplan for Hamar sentrum. ID 20190002. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kjeller/ underetasje er i sin helhet tildelt som tilleggsareal til seksjonsnummer 3. Dersom tilleggsarealet på et senere tidspunkt skal bestå som en selvstendig seksjon med eget seksjonsnummer, plikter samtlige seksjonseiere i sameiet vederlagsfritt å samtykke til reseksjonering.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen. Dagboknr 928068, tinglyst 28.10.2014, type heftelse:

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Avtale om rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon.

Rett til å bygge, drive vedlikeholde, ombygge og fornye en nettstasjon på eiendommen.

Reseksjonering, doknr. 539272, tinglyst 19.05.2022. Snr: 1.

Formål: Bolig.

Sameiebrøk: 61/ 339

Deling av seksjon.

Endring av formål. Endring av fellesareal. Endring av sameiebrøk. Endring av tilleggsdel.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med Tryg lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbelt rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 20 22 73 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt for overtagelse i ditt budskjema.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundeiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter.

Disse erklæringerne/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Adresse og matrikkel

Utsikten 2, 2318, Hamar, Gnr. 1 bnr. 505 snr. 1 i Hamar kommune
Ideell andel av sameiet: 61/339

Eier

Beta Utvikling AS v. Aleksander Frydenlund O'leary

Oppdragsnummer

95-22-0024

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr 30 000,- i provisjon. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr 6.250,- tilrettelegging kr. 12.900,-, markedsføringspakke kr. 23.900,-. For visninger er det avtalt kr. 3.000,- pr. visning. Alle tall i dette avsnittet er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Hamar sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Utsikten 2, 2318 HAMAR

📖 HAMAR kommune

Gnr. 1, Bnr. 505

Areal (BRA): 3 roms leilighet i boligbygg med flere boenheter 60 m²



Befaringsdato: 16.06.2022 Rapportdato: 17.06.2022 Oppdragsnr: 14330-22116 Referansenummer: FS2014

Autorisert foretak: Vidar Nerem Boligtaksering AS Sertifisert takstmann: Vidar Nerem



Gyldig rapport
17.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Vidar Nerem Boligtaksering AS

Vidar Nerem har bakgrunn som eiendomsmegler fra Hamar-området (Statsautorisert) i perioden 1993-2009.

Nerem er utdannet Takstingeniør hos NEAK/ Høgskolen i Østfold og er medlem av Norsk Takst.

Selskapet leverer tilstandsrapporter og verditakster av boligeiendom. Vi opererer i hovedsak i Hamar, Stange, Ringsaker og Løten med tilknyttede fritidsboligområder i Innlandet (Hedmark).



Vidar Nerem
Uavhengig Takstmann
17.06.2022 | HAMAR

Vidar Nerem Boligtaksering AS

c/o Vidar Nerem, Aluvegen 13 G
907 36 343

Rapportansvarlig

Vidar Nerem
Uavhengig Takstmann
vidar.nerem@boligtaksering.nu
907 36 343



Oppdragsnr: 14330-22116

Befaringsdato: 16.06.2022

Side: 2 av 21

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

3 roms leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med tilsammen 5 boliger og en næringsseksjon.
Bygningen er oppført i 1881. Vesentlig påkostet i ca 1990.

Der annet ikke er angitt er det byggeåret som er referanse.

3 roms leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1881

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bolighuset er tekket med betongtakstein fra 1990 tallet. Undertaket er i fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fra 1990 tallet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Tidligere salgsinformasjon angir at yttervegger er kledd opp på nytt og er isolert på innsiden med 5 cm mineralull. Besiktiget i fra bakkenivå.

Det er saltak med ark til verandatak. Utvendige gradrenner. Loftet er innredet med leilighet. Det er ikke tilgang til leiligheten og da ikke loft/innvendig tak.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 1990.

Vinduer i bygget forøvrig er besiktiget i fra utsiden.

Boligen har teak entredør mot fellesareal, kvitmalt på innside.

Boligen har ikke veranda/ balkong. Eier melder at det er godkjent å sette opp veranda over to etasjer, formen må være lik veranda over inngangspartiet.

Bygningen har veranda for 2. etg. og loft. Tremmegulv og rekkverk, overbygget. Rekkverk i 2 etg. er under 90 cm.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligen er pusset opp i 2022. Det er parkett på gulv, malte plater og malt strie på vegger. Malte plater i innvendige tak. Boligen har mursteinspipe, pusset og malt i beboelsesrom. Det er ikke installert ildsted.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 1990 tallet. 1990 benyttes. Badet anbefales renoveret i sin helhet.

Badet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak. Overflater er malt på nytt i 2022.

Badet har vinylbelegg på gulvet, oppmalt i 2022.

Rommet varmes opp av panelovn.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .

Badet har innredning med nedfelt servant (nymontert), toalett og dusjkabinett (under montering).

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Luft kommer inn fra spalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte over og underskap. Glatte fronter. Type IKEA, satt inn ny i 2022. Laminerte benkeplater. Innredningen var under installering ved befaring. Platetopp, komfyr, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og under installering waterguard/ vannstopper. kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendig vannrør er i kobber på badet og plastrør i varerør på kjøkken (fra 2022).
Innvendige avløpsrør er i plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon. Veggventiler. Luftespalter i enkelte vinduer.

Varmtvannsbereider fra Oso, ca 200 liter, fra 2019.

Det er to beredere i kjeller, Den ene er merket øst (fra 2014). Det ukjent om bereder kun går til denne leiligheten eller til 1. og 2. etg. i vestre del.

El anlegget er i fra 1990 tallet. Det er utført noe utvidelse og fornyelse av anlegget i brukstiden, sist i 2022.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen har ukjent alder og type/ omfang. Det er registrert grunnmursplast flere steder (uten topplist).

Natursteinsmur i fra byggeåret.

Det er satt opp en forstøtningsmur mot trafo som står på tomten. Støttmuren er inngjerdet. Det vurderes at inngerdingen fyller sin hensikt.

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er noe vanskelig å vurdere terrengforhold grunnet høyt gress og parkerte biler. Evt. terrengjusteringer vil ikke være vesentlige.

Boligen er tilknyttet offentlige vann og avløpsanlegg via private stikkledninger. Boligens utvendige vann og avløpsrør er i fra byggeåret. Avløpsrør i soil/ støpejern (eldre) og evt. plast. Vannledning i plast.

Det foreligger tegninger fra 1989 der det er angitt vannledning i plast. Vannledningen inn i kjeller ved måler er i plast. Det er ukjent hva slags avløpsrør som er i kjellergulvet og ut fra bygning og til kommunal ledning. For å være på sikre siden angir jeg her soil/ støpejern (eldre) da dette framkommer av tegninger fra 1989.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA). [Gå til side](#)

3 roms leilighet i boligbygg med flere boenheter				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. Etasje	60	60	0	
Sum	60	60	0	

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

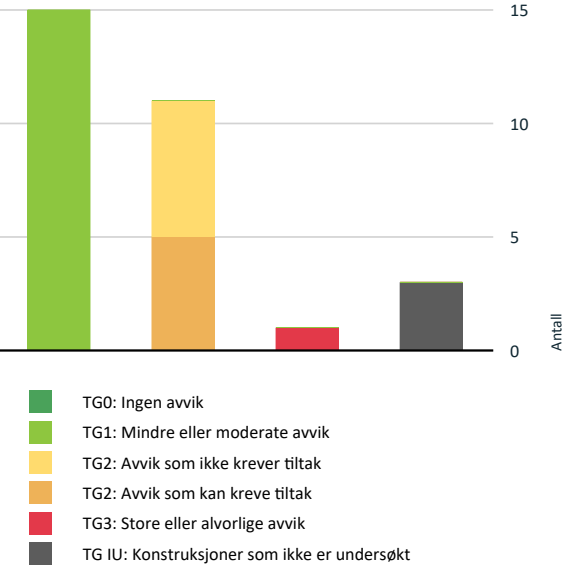
Lovlighet [Gå til side](#)

3 roms leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

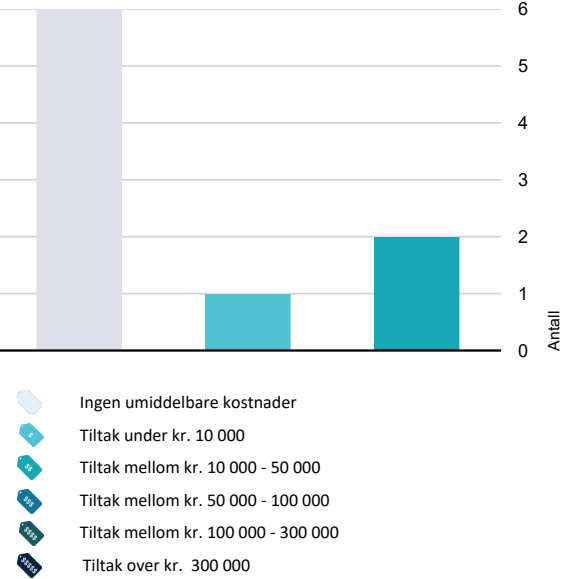
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har kjøpt boligen for å pusse opp og videre selge. Det er lite eierinformasjon om historikk. Det er tidligere salgsinformasjon som ligger til grunn.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

3 roms leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Tegn på utetthet er tidligere registrert forhøyede fuktverdier etter søk med fuktindikator.

Gå til side

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Gå til side
- !

Innvendig > Kryp kjeller
Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Gå til side
- !

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Gjelder veranda i 2. etg. som har rekkverkshøyde på 86 cm.

Gå til side
- !

Kostnadsestimat : Under 10 000
- !

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er avvik:

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Piper har oppnådd høy alder og har synlige skader i kjeller. Ildsteder i kjeller er eldre og ikke i bruk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- !

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
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.
Ujevne overflater i dusjsonen som er overmalt. Det er vanskelig å avdekke årsaken til ujevnheten. Gulvbelegg har oppnådd forventet brukstid.

Gå til side

- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Gå til side

- !

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekke dannelser. Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Stedvis utrasing og behov for utbedring i kjeller. Upusset mur på inngangsside utvendig.

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- !

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Gå til side
- !

Tomteforhold > Byggegrunn
Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Gå til side
- !

Tomteforhold > Drenering

Gå til side

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- !

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1881

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering/ vesentlig påkostning	Vesentlig påkostning på hele byggingen.
------	---	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Bolighuset er tekket med betongtakstein fra 1990 tallet. Undertaket er i fra byggeåret. Taktekkingen er besiktiget i fra bakkenivå. Kilde er tidligere salgsinformasjon.



Taktekking



Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fra 1990 tallet.

Alder: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Tidligere salgsinformasjon angir at yttervegger er kledd opp på nytt og er isolert på innsiden med 5 cm mineralull. Besiktiget i fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Det er saltak med ark til verandatak. Utvendige gradrenner. Loftet er innredet med leilighet. Det er ikke tilgang til leiligheten og da ikke loft/innvendig tak. Det er i tilstandsrapport datert 14.09.2021 opplyst fra daværende hjemmelshavers representant at innertak ble fornyet ved innredning av loftsleilighet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 1990.

Det er kontrollert innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Videre kontrollert vinduenes plassering i veggen, og vurdert om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av selve vinduet utover registrering av evt. punkterte glass. Det er ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusglass.

Vinduer i bygget forøvrig er besiktiget i fra utsiden.

Dører

TG 1

Bygningen har teak entredør mot fellesareal, kvitmalt på innside.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Boligen har ikke veranda/ balkong. Eier melder at det er godkjent å sette opp veranda over to etasjer, formen må være lik veranda over inngangspartiet. Bygningen har veranda for 2. etg. og loft. Tremmegulv og rekkverk, overbygget. Rekkverk i 2 etg. er under 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder veranda i 2. etg. som har rekkverkshøyde på 86 cm.

Tiltak

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

Vurdering av sikkerhet bør foretas. Avviket er i praksis lite.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Boligen er pusset opp i 2022. Det er parkett på gulv, malte plater og malt strie på vegger. Malte plater i innvendige tak.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe, pusset og malt i beboelsesrom. Det er ikke installert ildsted. Eier melder at enheten skal være fritatt for feieavgift. Pipe og ildsteder i kjeller (to takker mv) er i dårlig forfatning og bør ikke brukes før feier konsulteres og piper utbedres.



Eldre ildsteder (takker) i kjeller.



Pipe i kjeller i dårlig stand

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Piper har oppnådd høy alder og har synlige skader i kjeller. Ildsteder i kjeller er eldre og ikke i bruk.

Tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Det anbefales kontroll av feier og utbedring av evt. avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 1U

Det er kryperom uten tilgang under deler av 1. etg. Det er ventiler mot kryperommet i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1990 tallet. 1990 benyttes. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller uavhengig kontroll av våtrom. Dette badet er over 30 år, etablert før krav til tettesjikt i hele rommet og før krav om vesentlig fall til sluk. Badet anbefales renoveret i sin helhet.

Alder: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Badet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak. Overflater er malt på nytt i 2022. Enkelte skruehull bør tettes med silikon. Veggbelegg har oppnådd forventet brukstid. Det er nylig overmalt og vanskelig å avdekke evt. skader.

Alder: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

TG 2

Badet har vinylbelegg på gulvet, oppmalt i 2022. Rommet varmes opp av panelovn. Gulvflaten er delt i to med gulvlist/ skille mot dusjsonen som har sluk. Gulv ved dørterskel og topp slukrist er på samme nivå- flatt. Det er fall på 23 mm fra oppkant mot dusjdne og til topp slukrist. Det er ca 25-30 mm lokalt fall mot sluket i dusjonen. Oppkanten er 25 mm, dørterskel er 115 mm. Oppkant med gulvbelegg er 65 mm høy på terskel.



De to gulvflatene på badet med oppkant til dusjsone.



Oppkant ved terskel.

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.

Ujevne overflater i dusjsonen som er overmalt. Det er vanskelig å avdekke årsaken til ujevnheten. Gulvbelegg har oppnådd forventet brukstid.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

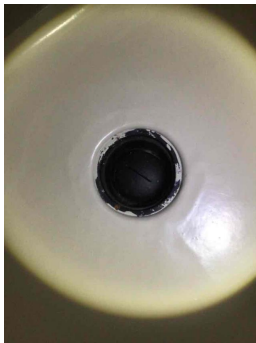
Det anbefales å installere vannstopper/ waterguard. Gulvbeleggets alder gir grunn til å påregne å fornye overflater i årene som kommer.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt . Tilstandsrapport fra Silkebækken datert 14.09.2021 angir at det var utslag for forhøyede fuktverdier rundt sluket ved den befaringen. Det er ikke registrert forhøyede indikationsverdier ved min befaring i dag med bruk av fuktindikator. Badet har i den siste tiden ikke vært i bruk.



Plastsluk med belegg i klem i slukets klemring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tegn på utetthet er tidligere registrert forhøyede fuktverdier etter søk med fuktindikator.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med nedfelt servant (nymontert), toalett og dusjkabinett (under montering).

Ventilasjon

TG 1

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Luft kommer inn fra spalte i døren.

Alder: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot fellesareal på en side og yttervegg på andre siden. Det er foretatt søk med fuktindikator på kritiske punkt på overflater inne på badet, ingen utslag for forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte over og underskap. Glatte fronter. Type IKEA, satt inn ny i 2022. Laminerte benkeplater. Innredningen var under installering ved befaring. Platetopp, komfyr, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og under installering waterguard/ vannstopper.

Avtrekk

TG 1

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Boligens innvendig vannrør er i kobber på badet og plastrør i varerør på kjøkken (fra 2022).



Vannrør i kjeller

Alder: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør er i plast.



Avløp kjeller



Avløp kjøkkenbenk

Alder: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon. Veggventiler. Luftespalter i enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder fra Oso, ca 200 liter, fra 2019. Det er to beredere i kjeller, Den ene er merket øst (fra 2014). Det ukjent om bereder kun går til denne leiligheten eller til 1. og 2. etg. i vestre del.

Alder: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å installere waterguard/ vannstopper.

Elektrisk anlegg

TG 1

El anlegget er i fra 1990 tallet. Det er utført noe utvidelse og fornyelse av anlegget i brukstiden, sist i 2022.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Det er Blystad Elektro som utfører arbeider på el. anlegget ved befaring. Det vil bli utarbeidet dokumentasjon med qr kode som klistres i el. skapet. Det vil også bli utarbeidet kursoversikt. Dette må etterspørres av kjøper.
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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

Slutføring av arbeider på el. anlegget er pågående ved befaring. Det er Blystad Elektro som utfører arbeider på el. anlegget. Det vil bli utarbeidet dokumentasjon med qr kode som klistres i el. skapet. Det vil også bli utarbeidet kursoversikt. Dette må etterspørres av kjøper.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Det er ukjent byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenering

TG 2

Dreneringen har ukjent alder og type/ omfang. Det er registrert grunnmursplast flere steder (uten topplst). Ukjent om og evt. når drenering er fornyet. Det er foretatt søk med fuktindikator på tilgjengelige vegger og gulv i kjeller. Det er registrert forhøyede fuktverdier/ indikasjonsverdier i nedkant på vegg og på kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Natursteinsmur i fra byggeåret.



Upusset grunnmur over bakken, inngangsside



Kjellervegger

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Stedvis utrasing og behov for utbedring i kjeller. Upusset mur på inngangsside utvendig.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Det bør påregnes å utbedre deler av grunnmuren.

Forstøtningsmurer

TG 1

Det er satt opp en forstøtningsmur mot trafo som står på tomten. Støttemuren er inngjerdet. Det vurderes at inngjerdingen fyller sin hensikt.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er noe vanskelig å vurdere terrengforhold grunnet høyt gress og parkerte biler. Evt. terrengjusteringer vil ikke være vesentlige.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Boligen er tilknyttet offentlige vann og avløpsanlegg via private stikkledninger. Boligens utvendige vann og avløpsrør er i fra byggeåret. Avløpsrør i soil/ støpejern (eldre) og evt. plast. Vannledning i plast. Det foreligger tegninger fra 1989 der det er angitt vannledning i plast. Vannledningen inn i kjeller ved måler er i plast. Det er ukjent hva slags avløpsrør som er i kjellergulvet og ut fra bygning og til kommunal ledning. For å være på sikre siden angir jeg her soil/ støpejern (eldre) da dette framkommer av tegninger fra 1989.



Vanninntak i plast.



Vanninntak med måler og stoppekran.

Alder: 1989

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør gjøres undersøkelser om hva slags rør som er i avløpet i kjellergulvet og i stikkledninger mellom bygning og kommunal tilknytning. Det bør påregnes å skifte avløpsrør i stikkledning og i kjellergulv over tid.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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

3 roms leilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	60	60	0	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	
Sum	60	60	0		

Kommentar

Tidligere salgsinformasjon angir at hele kjelleren er tilleggsareal for seksjon 5. Boenheten har ikke bod.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Det foreligger nye tegninger som stemmer med dagens bruk men de er ikke stemplet i fra kommunen. Denne boligen har rømningsveg via entredør og hoveddør samt ut fra vinduer. Bygningen er godkjent seksjonert og da skal alle boligseksjoner oppfylle kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven.

Tidligere salgsinformasjon angir at hele kjelleren er tilleggsareal for seksjon 5. Boenheten har ikke bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
16.6.2022	Aleksander Frydenlund O’leary for Beta Utvikling AS Vidar Nerem	Kunde Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	505		1	544.7 m²	Statens kartverk via seeeiendom.no	Eiet

Adresse

Utsikten 2

Hjemmelshaver

Beta Utvikling AS

Kommentar

Felles Eiendomstomt i sameiet.

Eierandel

61 / 339

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ved lærerskolen i Hamar sentrum. Hamar har jernbane og alle byfasiliteter og ligger ca 120 km nord for Oslo og ca 60 km sør for Lillehammer.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilkoblet offentlig vann via felles private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoblet offentlig avløp via felles private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse jfr. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030. Eiendommen ligger også i område omfattet av: KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN, Kommunedelplan for Hamar sentrum og BEBYGGELSESPPLAN FOR UTSIKTEN.

Eiendommen er SEFRAK registrert og har såkalt meldeplikt (alle tiltak på eiendommen må koordineres med Hamar kommune).

Om tomten

Asfaltert adkomstveg og gruset gårdsplass med belegningsstein. Hagen er opparbeidet med grasplen og noe prydvekster.

Tinglyste/andre forhold

Det er bestemmelse om frittstående nettstasjon i fra 2014.

Det ble foretatt re-seksjonering i mai 2022.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles polise for BRL/ sameiets felles bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2022	Egenerklæringen er mottatt og gjennomlest. Det er ikke registrert vesentlige avvik mellom oppdragsgivers egenerklæring og mine egne registreringer og vurderinger.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest for rehabilitering/ ombygging	01.06.1990		Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	16.06.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS2014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

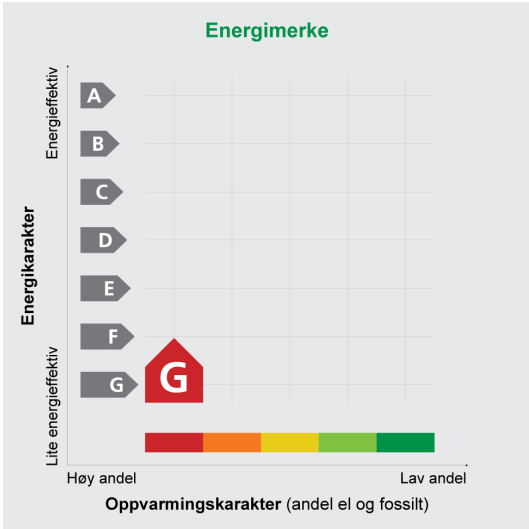
Adresse	Utsikten 2a
Postnr	2315
Sted	Hamar
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	505
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1412762
Dato	16.06.2022

Innmeldt av Aleksander OLeary

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



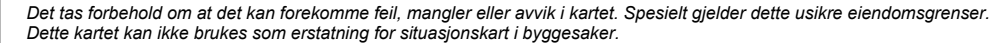
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

[illegible]



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innbeforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 95220024

Adresse: Utsikten 2, 2318 Hamar

Betegnelse: GNR 1, BNR 505, snr 1 i Hamar kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling, Hamar Tlf: 922 02 273

Salgsoppgaven er opprettet 03.10.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING
Hamar



PARTNERS.NO