



aktiv.

Svartoldervegen 15, 2316 HAMAR

**HAMAR/DALSLØKKA**



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

**E-post** fredrik.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 136 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 536 350,-  
**Selger:** Hans Andersen og Marit Andersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 222 m<sup>2</sup>/243 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 557.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 869  
**Oppdragsnr.:** 1213250156

# DITT NYE HJEM?

Velkommen til Svartoldervegen 15!

Her får du en enebolig oppført i 1990 som går over to plan i tillegg til kjeller under hele boligen. Den inneholder blant annet fire romslige soverom, bad og separat toalettrom, separat kjøkken og ikke minst en romslig stue med utgang til terrasse og hage. Boligen ligger i en blindvei på et rolig og etablert boligfelt på Dalsløkka på Hamar vest. Det er særs lite trafikk og støy. Herfra har du gangavstand til det meste du trenger i hverdagen. Det er både barnehager, skoler, butikker og diverse servicetilbud rett i nærheten. Kort vei til bussforbindelse som tar deg ellers rundt om i byen.

- Bolig over to plan med god lageringsplass i kjeller
- Fire soverom, to i hver etasje
- Enkelgarasje
- Sentral beliggenhet med kort vei til "alt"

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 47 |
| Egenerklæring .....     | 78 |
| Energiattest .....      | 83 |
| Nabolagsprofil .....    | 84 |
| Budskjema .....         | 92 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 222 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 243 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

### Enebolig.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Gang og to soverom.

Kjeller

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> To ganger, rom, vaskerom og fire boder.

TBA

24 m<sup>2</sup>

### Garasje.

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i loftsetasjen er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Tomt

Eiertomt på ca. 557 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med hage med plen, trær, busker og bed, asfaltert gårdsplass og uteområde med belegningsstein. Store deler av tomte er inngjerdet med skigard.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Dalsløkka i Hamar, ca. 2 km fra sentrum. Her kan du bo godt i rolige og barnevennlige omgivelser, men likevel ha kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til både barnehager og skoler for alle alderstrinn. Det er kun noen hundre meter til Jønsløkka barnehage. Til Prestrud barneskole er det ca. 1 km å gå. Det er ca. 800 meter til Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole. Det er ca. 1,5 km til Ankerskogen hvor det er fine rekreasjonsområder, fotballbaner, ishockeybane, akebakke, badeanlegg, tennisbaner og turnhall. Ellers er det kort vei til både CC-Amfi og Bolig Partner Arena hvor henholdsvis Storhamar Hockey og Håndball holder til. Her ligger også Wang ung og Wang toppidrett, samt treningssenteret Espern Express.

Ved Mjøsa finner du friområdet Koigen, et populært bade- og fristed om sommeren. Langs Mjøsa kan du gå kilometervis med fine turstier året rundt. Nærme sentrum ligger Mjøsfronten som har blitt et populært samlingssted i sommerhalvåret. Her finnes det serveringssteder og ulike vannaktiviteter.

I sentrum er det en rekke hyggelige nisjebutikker, kaféer og restauranter. Her ligger også Hamar kulturhus med både kino, bibliotek og en rekke arrangementer året igjennom. Det er kun ca. 100 meter til Storhamarsenteret hvor det er dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank og den populære bydelsskroa La Perla. Det er heller ikke langt til Maxi storsenter med flere butikker og serveringssteder.

### **Byggemåte**

Enebolig oppført i 1990. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør i forskjellig utførelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.08.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det observeres ingen fuktskader, men i utlektet kjellervegg måles det et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen.
- Grunnmur og fundament: Riss/avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.
- Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det måles et fuktinnhold i treverk opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Piggmåling: 18,5 vektprosent.
- Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn gjeldene forskriftskrav på 100 cm.
- Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke laget dryppkant/skråskjæring i underkant av kledningen, noe som kan føre til at vann lettere trenger opp i endeveden. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Til informasjon så bærer ikke kledningen preg av å være negativt påvirket av ovennevnte forhold. Det registreres stedvis værslitt trekledning på østre gavlvegg.
- Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.
- Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med undertak og lekter har passert 30 år og det registreres symptomer på slitasje, elde som kan resultere i nedsatt funksjon i taktekkingen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.
- Kjellertrapp - 1. etasje: Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

- Trapp 1. etasje - loftetasje: Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
- Avløpsør: Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- Elektrisk: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
- Overflater på bad: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres lite fall og vannsamlinger på gulv ved sluk. Vindu er plassert i våtsone, noe som medfører risiko for fuktskader på vindu og omliggende veggkonstruksjon. Det registreres svelleksader på enkelte himlingsplater, eksakt årsak er ikke kjent. Baderomsplater bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres kul på vegg, det er ikke benyttet sokkellist, det registreres trapping på skjøter og hjørnelister er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.
- Membran, tettesjikt over sluk på bad: På grunn av plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å fjerne slukrist slik at kontroll av sluk / klemring / tettesjikt er ikke foretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Vannrør til klossett mangler tetting i overgang rør / vegg. Det registreres avvik på baderomsplater (se overflater).
- Sanitærutstyr på bad: Det registreres skade på speilskap.
- Overflater på vaskerom: Det registreres riss i betonggulv og flasset overflatebehandling. Eksakt årsak er ukjent, tiltak kan iverksettes ved behov.
- Ventilasjon på vaskerom: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- Varmepumpe: Selger opplyser at det ble utført service på varmepumpen i 2024. Varmepumpen vurderes å ha passert forventet brukstid, og utskifting bør påregnes.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

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

- Ildsted/skorstein: Pipen er lavere enn 80 cm over tak og er derfor lavere en forskriftskrav.
- Varmtvannsbereder: Det registreres tegn til varmgang på støpsel til varmtvannsbereder. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom: Det ikke er benyttet membran på våtrommet. Våtrom uten fullverdig membran/tettesjikt har høy risiko for fuktskader.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Ja, har måttet rense sluket i dusjen.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært. Satt inn nytt toalett på baderommet. Arbeid utført av Rørleggern Hamar AS.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Service på varmepumpe. Arbeid utført av Bekkvang Varmepumper AS.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, det ble foretatt el-tilsyn i 2007. Ingen feil ble oppdaget. Anlegget ble også inspisert i forbindelse med innsetting av automatisk strømvaleser. Jeg har kopi av rapporten, men greier ikke å få lasta den opp.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Sommeren 2024 ble det foretatt en grundig vask, skraping og deretter malt i 2 strøk med ordentlig oljemaling på hus, veranda og trapp. Sommeren 2025 ble det sammen gjort med garasjen inkludert garasjeport. Arbeid utført av Egeninnsats.

Tilleggs kommentar: Som følge av en forsikringssak (brann) på naboeiendommen, Svartoldervegen 17, og følgeskader på vår eiendom, ble det i juli 2025 lagt ny belegningsstein i inngangspartiet, fylt på dekkbark langs garasje til nabo samt opparbeida ny plen i samme område av tomta. Utbedringer som er foretatt på tomta er administrert av forsikringsselskapet Fremtind. Selve huset ble overhodet ikke berørt av naboens brann. Selgere har aldri bebodd huset. Men har gjennom hele perioden fra juni 2016 fulgt opp boligen og tomta.

### **Innhold**

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1990 på ca. 222 m<sup>2</sup> og garasje oppført i 2000 på ca. 21 m<sup>2</sup>.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 222 m<sup>2</sup>

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 243 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

GUA: 58 m<sup>2</sup>

ALH: 24 m<sup>2</sup>

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>. Gang og to soverom.

Kjeller

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>. To ganger, rom, vaskerom og fire boder.

Boligens øvrige areal:

TBA: 24 m<sup>2</sup>. Terrasse.

GUA: 58 m<sup>2</sup>.

ALH: 24 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>. Garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2027.

Feiing ble utført siste gang i 2016. Tilsyn ble sist gang utført i 2019, uten pålegg om utbedringer. Det er anmerket følgende: Brennbart materiale må ikke komme nærmere sotluke enn 300mm. Gjelder sotluke i kjeller. To sider av elementskorsteiner skal ha tilsynsmulighet i hele etasjehøyden. Innkledd i kjeller. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisitet:

- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Panelovner på enkelte rom.
- Stråleovn på vaskerom i kjeller

Vedfyring:

- Peisovn i stue.

### **Energimerking**

Gul D

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 400 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 45 079,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 622,-
- Forbruk vann: Kr 53,46,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 61,13,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3 931,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 786,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 13 262,-.

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 277 066 per 31.12.2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 50 108 263 per 31.12.2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 869 i Hamar kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for bolig i 1990.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for 1. etasje, kjeller og fasade. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. På fasade mot vest fremkommer det en terrassedør på byggetegninger, denne eksisterer ikke. Det er ikke mottatt byggetegninger med navngitt plantegning for 2. etasje. I byggetegninger er det kun tegnet inn et stort rom som i dag er delt opp i gang og to soverom. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Det er mottatt byggetegninger for carport. Det er i dag satt opp garasje på tomte.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for et område på Dalsløkka, fra 1987. Reguleringsformål for eiendommen er boliger og kjørevei. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og veg. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Deler av eneboliger og halve garasjen ligger utenfor tomtens byggegrense i henhold til gjeldende reguleringsplan.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

136 350 (Omkostninger totalt)

152 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 552 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 555 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 136 350

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Lien  
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner  
[fredrik.lien@aktiv.no](mailto:fredrik.lien@aktiv.no)  
Tlf: 472 54 889

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647  
Strandgata 61, 2317 Hamar

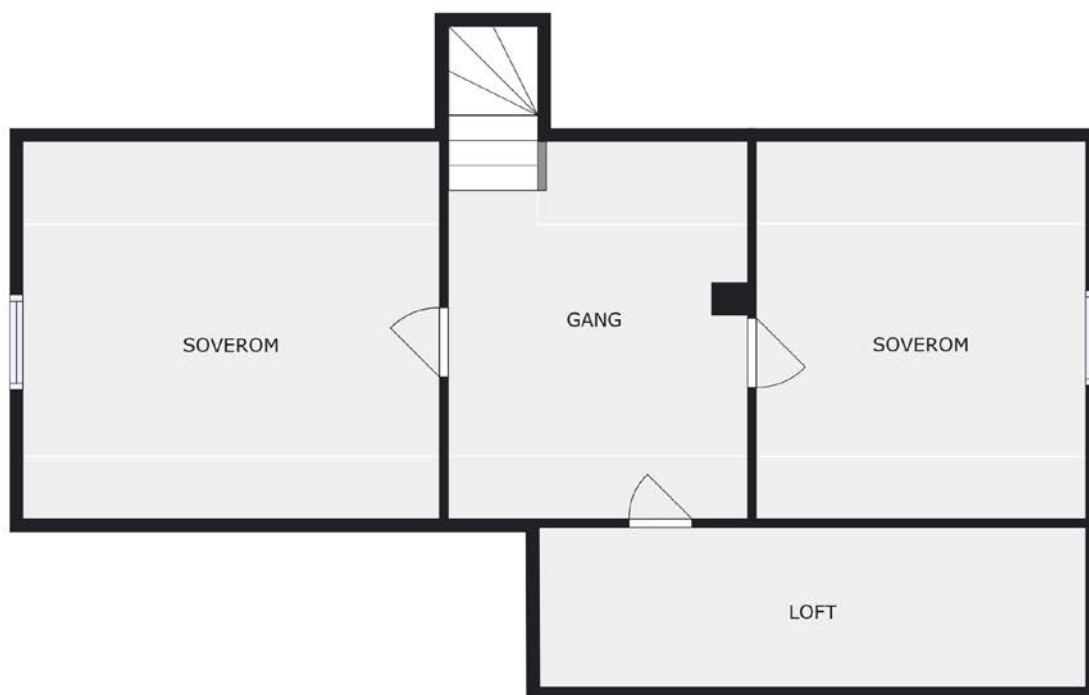
### **Salgsoppgavedato**

19.08.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Her får en en praktisk enebolig med god planløsning.



Pent opparbeidet inngangsparti med belegningsstein og trapp opp til inngangsdøra.



Du kommer inn i et vindfang md plass til sko og yttertøy.



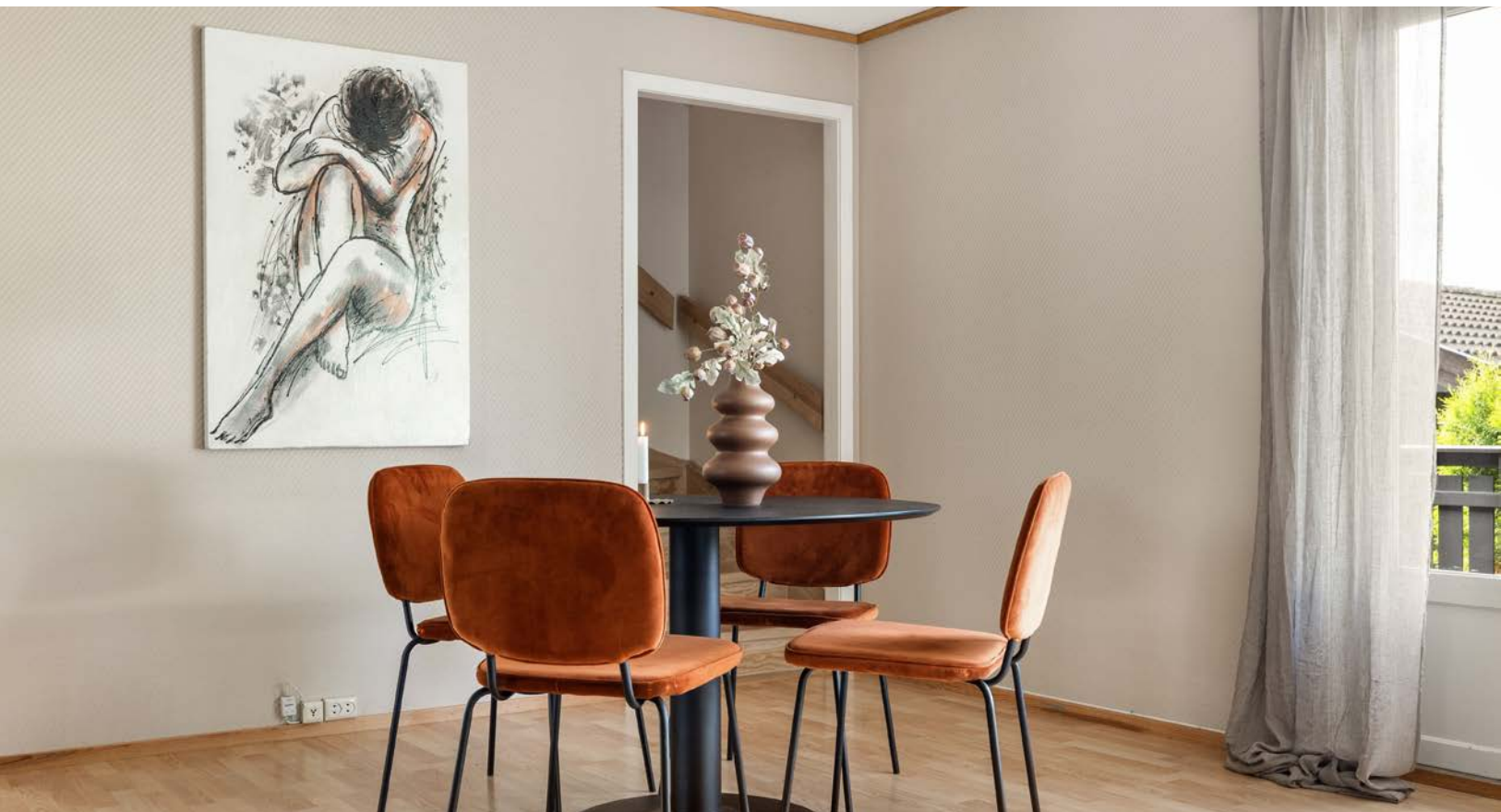
Videre er det en romslig hall med ytterligere plass til oppbevaring.



Fra hallen er det adgang til både soverom, bad og toalettrom.



Boligen har en romslig stue med utgang til terrasse.



Det er god plass til både spisebord og flere sittegrupper.



Det er montert varmepumpe i stua.



Stua går i vinkel og åpner opp for flere møbleringsmuligheter.



I tillegg til varmepumpa er det også en peisovn i stua.



Del av stua som passer fint som TV-krok, bibliotek eller annet ønskelig.



Stua går gjennom hele boligen og gir fint gjennomlys.



Terrassen er på ca. 24 m<sup>2</sup> og vender mot sør.



Her er det god plass til sittegruppe, grill og planter.



Det er adkomst fra terrassen og ned i hagen.



Boligen har et separat kjøkken med innredning med grå, profilerte fronter. Laminerte benkeplater med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.



Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkenet har praktisk tilknytning til det som blir den naturlige spiseplassen i stua.



Boligen har til sammen fire soverom, to i 1. etasje og 2. i andre etasje.



Begge rommene i 1. etasje er av god størrelse og er malt i lyse farger.



Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og det er montert garderobeskap på begge rom.



Soverom nummer to har belegg på gulvet og malt strietapet på veggene.



Det egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



God plass til seng, skap og andre ønskelige møbler.



Bad med belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Det er installert dusjkabinett.



Badet er for øvrig utstyrt med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. I overkant er det speilskap.



I tillegg er det et separat toalettrom med gulvmontert toalett og veggmontert servant.



I 2. etasje er det en romslig gang som egner seg fint til oppbevaringsplass, kontor eller andre ting man har behov for.



Det er adkomst til de to soverommene fra gangen i tillegg til kneloft.



Boligens soverom nummer tre ligger i 2. etasje og er av god størrelse. Rommet har laminatgulv og malte veggoverflater.



Det er god plass til seng, skrivebord og oppbevaringsmøbler.



Soverom nummer 4 er noe mindre, men det er fortsatt god plass til det meste man trenger.



Soverom i begge etasjer gjør dette til en praktisk bolig.



Innredet rom i kjeller. Rommet er ikke søkt bruksendret og derfor ikke godkjent til varig opphold. Rommet har for små vinduer til at de er godkjente rom rømningsveier.



Rommet er ikke søkt bruksendret og derfor ikke godkjent til varig opphold. Rommet har for små vinduer til at de er godkjente rom rømningsveier.



I kjelleren er det flere boder av god størrelse som gir godt med oppbevaringsplass.



Enkelt vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



Det er egen inngang til kjelleren.





Eiendommen ligger på Dalsløkka på Hamar vest med kort vei til både barnehager og skoler for alle alderstrinn.



Hyggelig uteplass på baksiden av boligen.



Eiendommen er pent opparbeidet og har en lun og skjermet hage.



Store deler av tomte er inngjerdet med skigard.



I tillegg til eneboligen består eiendommen av en dobbelgarasje.



Hage med frukttrær, busker og diverse beplantning.



Her er det blant annet plommer som er i ferd med å modnes.



Selgers eget bilde. Vakre peoner i blomstring.

# Vedlegg

# Svartoldervegen 15 2316 HAMAR

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

BRA: 222 m<sup>2</sup>

BRA-i: 222 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

20

TG-3

3

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33046>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering

Pipen er lavere enn 80 cm over tak og er derfor lavere en forskriftskrav.

##### Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Det registreres tegn til varmgang på støpsel til varmtvannsbereder. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av støpsel må påregnes, utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år), med fast EL-installasjon anbefales.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utbedring av støpsel med tegn til varmgang.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Våtrom: Vaskerom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ikke er benyttet membran på våtrommet. Våtrom uten fullverdig membran/tettesjikt har høy risiko for fuktskader.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av manglende membran må oppgradering av våtrommet påregnes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det observeres ingen fuktskader, men i utlektet kjellervegg måles det et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen.

#### Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll av innredet kjeller må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

---

## Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Riss/avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.

#### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

---

## Rom under terreng

#### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det måles et fuktinnhold i treverk opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Piggmåling: 18,5 vektprosent.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

---

## Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn gjeldene forskriftskrav på 100 cm.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

---

## Vinduer og dører

#### Oppsummering

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

---

## Yttervegger

#### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke laget dryppkant/skråskjæring i underkant av kledningen, noe som kan føre til at vann lettere trenger opp i endeveden. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Til informasjon så bærer ikke kledningen preg av å være negativt påvirket av ovennevnte forhold. Det registreres stedvis værslett trekledning på østre gavlvegg.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

---

## Renner og nedløp

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Utskifting av nedløpsrør med frostspreng må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

---

## Taktekking

#### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med undertak og lekter har passert 30 år og det registreres symptomer på slitasje, elde som kan resultere i nedsatt funksjon i taktekkingen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.

#### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

---

## Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

#### Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

#### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Avløpsrør

#### Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes og kursoversikt bør oppdateres, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres lite fall og vannsamlinger på gulv ved sluk. Vindu er plassert i våtsone, noe som medfører risiko for fuktskader på vindu og omliggende veggkonstruksjon. Det registreres svelleksader på enkelte himlingsplater, eksakt årsak er ikke kjent. Baderomsplater bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres kul på vegg, det er ikke benyttet sokkellist, det registreres trapping på skjøter og hjørnelister er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

På grunn av plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å fjerne slukrist slik at kontroll av sluk / klemring / tettesjikt er ikke foretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tetheten usikker i tiden som kommer. Vannrør til klossett mangler tetting i overgang rør / vegg. Det registreres avvik på baderomsplater (se overflater).

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og registrerte avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skade på speilskap.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av håndtak på skapdør anbefales.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det registreres riss i betonggulv og flasset overflatebehandling. Eksakt årsak er ukjent, tiltak kan iverksettes ved behov.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

## Øvrig: Varmepumpe

### Oppsummering

Selger opplyser at det ble utført service på varmepumpen i 2024. Varmepumpen vurderes å ha passert forventet brukstid, og utskifting bør påregnes.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av fukt

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

## Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**20.6.2025**

Rapportdato  
**14.8.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Hans Andersen**  
Navn: **Marit Andersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er etterspurt, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**  
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**  
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Svartoldervegen 15, 2316 Hamar**  
Kommunenr: **3403** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **869** Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:  
Byggeår: **1990 - Fremlagt ferdigattest.**  
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Svartoldervegen 15 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1990. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør i forskjellig utførelse.

TOMT

Eiet tomt (557 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med betong, belegningsstein, plenareal og diverse beplantning.

PARKERING

Parkering i egen garasje.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: To ganger, kjellerstue, vaskerom og fire boder.

1. Etasje: Entré, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og tre soverom.

Loftetasje: Loftstue og to soverom.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Himling: Panel og takplater.

Vegg: Malt panel, ubehandlet panel, malte tapetserte flater.

Gulv: Fliser, gulvbelegg, laminat og synlig betong.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn.

Peisovn med glassdør og varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

#### VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig                    | 222        | 222                        | 0                           | 0                          | 24                              |
| Garasje                     | 21         | 0                          | 21                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>243</b> | <b>222</b>                 | <b>21</b>                   | <b>0</b>                   | <b>24</b>                       |

Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjelleretasje               | 91         | 91                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. Etasje                   | 97         | 97                         | 0                           | 0                          | 24                              |
| Loftsetasje                 | 34         | 34                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>222</b> | <b>222</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>24</b>                       |

### Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loftsetasje                 | 58              | 34                  | 24                                  |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>58</b>       | <b>34</b>           | <b>24</b>                           |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                           | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Kjelleretasje               | 91         | 47         | 44        | To ganger, kjellerstue og vaskerom.                         | Fire boder.       |
| 1. Etasje                   | 97         | 97         | 0         | Entré, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken og tre soverom. |                   |
| Loftsetasje                 | 34         | 34         | 0         | Loftstue og to soverom.                                     |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>222</b> | <b>178</b> | <b>44</b> |                                                             |                   |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 21        | 0                          | 21                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>21</b> | <b>0</b>                   | <b>21</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. Etasje                   | 21        | 0        | 21        |                   | Garasje           |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>21</b> | <b>0</b> | <b>21</b> |                   |                   |

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i loftsetasjen er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Synlig grunnmursplast med klemlist.

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

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det observeres ingen fuktskader, men i utlekket kjellervegg måles det et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrengfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll av innredet kjeller må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres stedvis riss/pussavskaling på grunnmuren.

|                                           |                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                   | Grunnmur m/kjeller                 |
| Type byggegrunn                           | Ukjent byggegrunn                  |
| Type grunnmur i kjeller                   | Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja                                 |

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Riss/avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

## 6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet kjellervegg.

Type rom under terreng Delvis innredet

Kjelleren er delvis er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det måles et fuktinnhold i treverk opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Piggmåling: 18,5 vektprosent.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.

Type Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 24 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflate er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen tekket? Nei

| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                                                                | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn gjeldene forskriftskrav på 100 cm. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                     |      |
| For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.                                                                                               |      |

6.5 Vinduer og dører



Boligen har entrédør glassfelt og vinduer med to-lags glass.

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Vinduer med karmen av aluminium og to lags glass i kjelleretasje. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                          | Nei  |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                    | Nei  |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                    | Nei  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                               | Nei  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                    | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                                                                                                                | TG-2 |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.                                                                                  |      |

6.6 Yttervegger



Liggende kledning i gavlvegg på østsiden er stedvis værslitt.

| Type fasade                                                | Stående kledning, Liggende kledning |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?     | Ja                                  |
| Kledningen er malt i 2024.                                 |                                     |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?          | Nei                                 |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Nei                                 |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?            | Ja                                  |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei                                 |

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke laget dryppkant/skråskjæring i underkant av kledningen, noe som kan føre til at vann lettere trenger opp i endeveden. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Til informasjon så bærer ikke kledningen preg av å være negativt påvirket av ovennevnte forhold. Det registreres stedvis værslitt trekledning på østre gavlvegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

**6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Kaldtloft har synlig lufting i raft.

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1****6.8 Renner og nedløp**

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av nedløpsrør med frostspreng må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Det registreres buling på taknedløp.

## 6.9 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltak.

|                                                                                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Takkonstruksjon                                                                       | Saltak        |
| Inspisert fra                                                                         | På tak, Annet |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Nei           |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei           |

### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

## 6.10 Takteking



Det registreres enkelte skader på takstein.

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type teking                                                                       | Betongstein |
| Inspisert fra                                                                     | På tak      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Nei         |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?  | Ja          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei         |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?      | Ja          |

### Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med undertak og lekter har passert 30 år og det registreres symptomer på slitasje, elde som kan resultere i nedsatt funksjon i taktekingen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.11 Utstyr på tak



Det er etablert takstige til pipe.

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Ja  |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                              | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei          |

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. kontrollerte rom.

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Pipehøyde er målt til under 80cm over tak.

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

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Pipen er lavere enn 80 cm over tak og er derfor lavere en forskriftskrav.



Vedovn med glassdør i stue.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

#### Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.14 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

#### Overflater og innredning

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

Nei

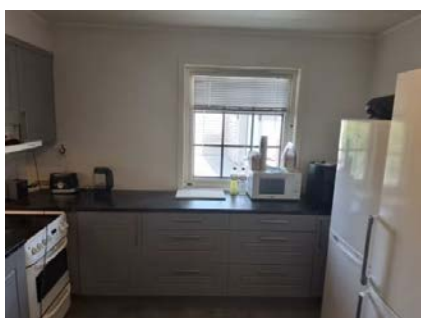
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



Oversiktsbilde kjøkken.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.15 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert i trappegang.

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.

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

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

## 6.16 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

**Oppsummering av toalettrom** TG-1

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

## 6.17 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Trapp mellom kjelleretasje og første etasje.

#### Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende rekkverk?                        | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                 | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                 | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?           | Ja  |
| Mangler håndløper i trappeløp?                    | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja  |

#### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.18 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Trapp mellom første etasje og loftsetasje.

#### Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende rekkverk?                        | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                 | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                 | Ja  |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?           | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp?                    | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja  |

#### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.19 Avløpsrør



Stakeluke er plassert i kjeller.

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

#### Oppsummering av avløpsrør

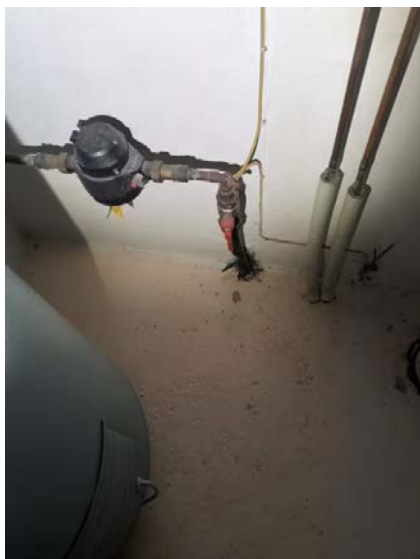
**TG-2**

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.20 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

|                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei    |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei    |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei    |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei    |

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

## 6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.

|                                                                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                           | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                      | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                              | Ja               |
| Det vurderes at det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, omfang og tidspunkt for oppgraderinger er ikke kjent. |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                             | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                   | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                | Ja               |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                        | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                    | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                 | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                        | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                       | Nei              |

### Oppsummering av elektrisk

### TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes og kursoversikt bør oppdateres, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.22 Varmtvannsbereder



Det registreres tegn til varmgang på støpsel til varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1989

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-3**

Det registreres tegn til varmgang på støpsel til varmtvannsbereder. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av støpsel må påregnes, utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år), med fast EL-installasjon anbefales.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utbedring av støpsel med tegn til varmgang.

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**

## 6.23 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via spalteventiler i vinduer, klaffventiler på yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom og toalettrom, periodvisk mekanisk avtrekk på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Selger opplyser av avtrekksvifte nylig er skiftet.

Boligen har klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.24 Våtrom: Bad



Det registreres kul på baderomsplater.



Svelleskader i himlingsplater.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at våtrommet er oppgradert siden opprinnelig byggeår, eksakt omfang og tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres lite fall og vannsamlinger på gulv ved sluk. Vindu er plassert i våtsone, noe som medfører risiko for fuktskader på vindu og omliggende veggkonstruksjon. Det registreres svelleskader på enkelte himlingsplater, eksakt årsak er ikke kjent. Baderomsplater bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres kul på vegg, det er ikke benyttet sokkellist, det registreres trapping på skjøter og hjørnelister er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

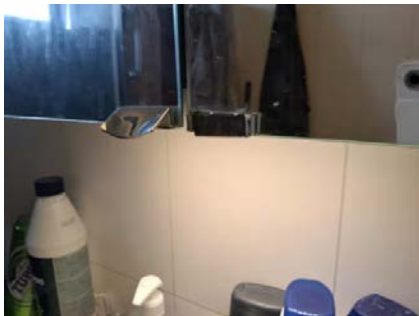
Plast



Hjørnelister er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.



Dusjkabinett er plassert på slukrist.



Knekt håndtak på dør til speilskap.

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

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

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

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

På grunn av plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å fjerne slukrist slik at kontroll av sluk / klemring / tettesjikt er ikke foretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Vannrør til klossett mangler tetting i overgang rør / vegg. Det registreres avvik på baderomsplater (se overflater).

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og registrerte avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Det registreres skade på speilskap.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av håndtak på skapdør anbefales.

### Ventilasjon

#### Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei



Avtrekkseffekten er testet med papir.



Bilde fra fuktmåling i etasjeskille ved sluk.

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra underliggende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Rørgjennomføring til toalett er ikke tettet.

## 6.25 Våtrom: Vaskerom



Riss i og avflasket maling på gulv.

### Overflate

|                                                                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                    |             |
| Malte overflater på gulv og vegger.                                                                                         |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                      | Ukjent      |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                   | Nei         |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                | Nei         |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                               | Nei         |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                            | Ja          |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                 | Nei         |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                          | Ja          |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                              | Nei         |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| Det registreres riss i betonggulv og flasket overflatebehandling. Eksakt årsak er ukjent, tiltak kan iverksettes ved behov. |             |

### Membran, tettesjikt og sluk



Rommet er oppvarmet med stråleovn.



Vegghengt utslagsvask.

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Det ikke er benyttet membran på våtrommet. Våtrom uten fullverdig membran/tettesjikt har høy risiko for fuktskader.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av manglende membran må oppgradering av våtrommet påregnes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk 50 000 - 150 000

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask med armatur. Gulvstående høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

## Ventilasjon

Type ventilerings Naturlig

### Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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



Rommet er ventilert med klaffventiler på yttervegg.

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.26 Øvrig: Innvendige overflater

#### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Beskrivelse

Himlinger: Panel og takplater.

Vegger: Malt panel, ubehandlet panel, malte tapetserte flater.

Gulv: Fliser, gulvbelegg, laminat og synlig betong.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

### 6.27 Øvrig: Varmepumpe



Vegghengt varmepumpe under vindu i stue.

#### Beskrivelse

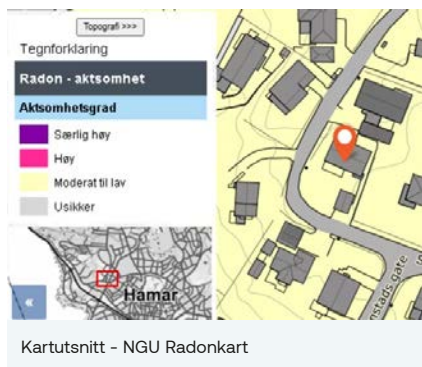
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Selger opplyser at det ble utført service på varmepumpen i 2024. Varmepumpen vurderes å ha passert forventet brukstid, og utskifting bør påregnes.

## 6.28 Øvrig: Radon



### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.29 Øvrig: Stikkledninger

### Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Forventet levetid er normalt 50 år.

## 6.30 Øvrig: Frittstående bygg



Frittstående garasje.

### Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Leddport med elektrisk portåpner. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Konstruksjonen er uisolert.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.31 Kryp kjeller

### Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Hamar                                                      |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1213250156                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Marit Andersen                                                      | Hans Andersen |
| Gateadresse                                                         |               |
| Svartoldervegen 15                                                  |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| HAMAR                                                               | 2316          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2016          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 9             |
| Antall måneder                                                      | 2             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  | If            |
| Polise/avtalnr.                                                     | 0059418       |

Document reference: 1213250156

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har måttet rense sluket i dusjen.

Initialer selger: MA, HA

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn nytt toalett på baderommet

Arbeid utført av

Rørleggern Hamar AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Service på varmepumpe

Arbeid utført av

Bekkvang Varmepumper AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble fortatt el-tilsyn i 2007. Ingen feil ble oppdaget. Anlegget ble også inspisert i forbindelse med innsetting av automatisk strømavleser. Jeg har kopi av rapporten, men greier ikke å få lasta den opp

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sommeren 2024 ble det foretatt en grundig vask, skraping og deretter malt i 2 strøk med ordentlig oljemaling på hus, veranda og trapp. Sommeren 2025 ble det sammen gjort med garasjen inkludert garasjeport.

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250156

## Tilleggs kommentar

Som følge av en forsikringssak (brann) på naboeiendommen, Svartoldervegen 17, og følgeskader på vår eiendom, ble det i juli 2025 lagt ny belegningsstein i inngangspartiet, fylt på dekkbark langs garasje til nabo samt opparbeida ny plen i samme område av tomte. Utbedringer som er foretatt på tomte er administrert av forsikringselskapet Fremtind. Selve huset ble overhodet ikke berørt av naboens brann. Selgere har aldri bebodd huset. Men har gjennom hele perioden fa juni 2016 fulgt opp boligen og tomte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250156

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Marit Andersen | 3f935c53268663b41615a8<br>1c2d80995b2b2b63e0 | 13.08.2025<br>21:51:54 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hans Andersen  | 745aeb7bb0d0f0350de9<br>4d8daade1d36d0e427b7 | 11.08.2025<br>18:28:11 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

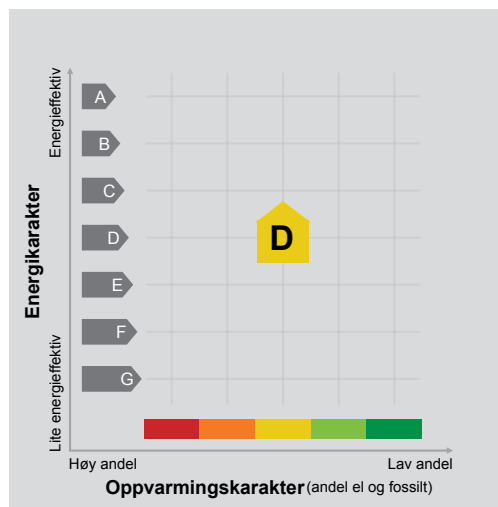
Document reference: 1213250156

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Svartoldervegen 15       |
| Postnummer        | 2316                     |
| Sted              | HAMAR                    |
| Kommunenavn       | Hamar                    |
| Gårdsnummer       | 1                        |
| Bruksnummer       | 869                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 7132816                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-157010 |
| Dato              | 19.08.2025               |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Svartoldervegen 15 - Nabolaget Martodden/Dalsløkka - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Storhamarsenteret<br>Linje B21             | 1 min<br>0.1 km |
| Hamar stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11, R60 | 6 min<br>3 km   |
| Oslo Gardermoen                            | 58 min          |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Storhamar skole (1-7 kl.)<br>303 elever, 21 klasser    | 6 min<br>0.5 km  |
| Prestrud skole (1-7 kl.)<br>443 elever, 27 klasser     | 12 min<br>1 km   |
| Greveløkka skole (1-7 kl.)<br>205 elever, 13 klasser   | 16 min<br>1.4 km |
| Wang Hamar (8-10 kl.)<br>102 elever, 7 klasser         | 6 min<br>0.5 km  |
| Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>353 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Wang Toppidrett Hamar                                  | 6 min            |
| Hamar katedralskole<br>1300 elever                     | 10 min<br>0.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Maxi Storsenter | 5 min |
|-----------------|-------|



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



## Opplevd trygghet

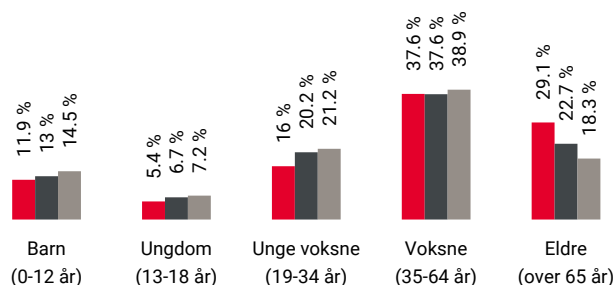
Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område              | Personer  | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Martodden/Dalsløkka | 1 405     | 736           |
| Hamar               | 35 200    | 17 895        |
| Norge               | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Jønsrudløkka barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Vestenga barnehage (1-5 år)<br>57 barn     | 10 min<br>0.9 km |
| Martodden barnehage (1-5 år)<br>66 barn    | 10 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Storhamar                                 | 2 min           |
| Rema 1000 Storhamar<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.7 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

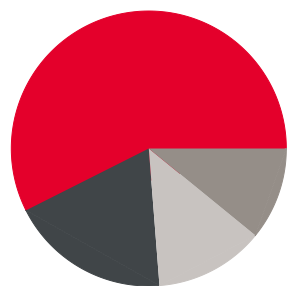
⚽ Storhamar skole 6 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Storhamar flerbrukshall (Boligpartner ... 7 min 🚶  
Aktivitetshall, håndball 0.6 km

🚴 Espern express 6 min 🚶

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 19 min 🚶

## Boligmasse



■ 58% enebolig  
■ 19% rekkehus  
■ 11% blokk  
■ 13% annet

«Veldig fint sted å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

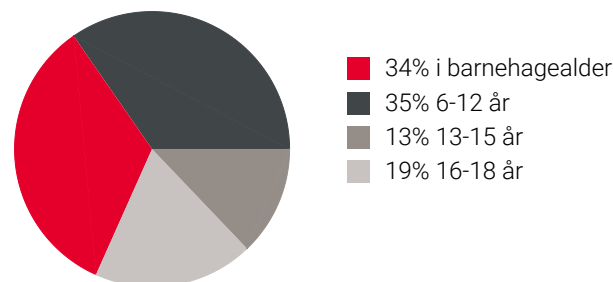


## Varer/Tjenester

📦 Storhamarsenteret 3 min 🚶

📦 Ditt apotek Storhamarsenteret 3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

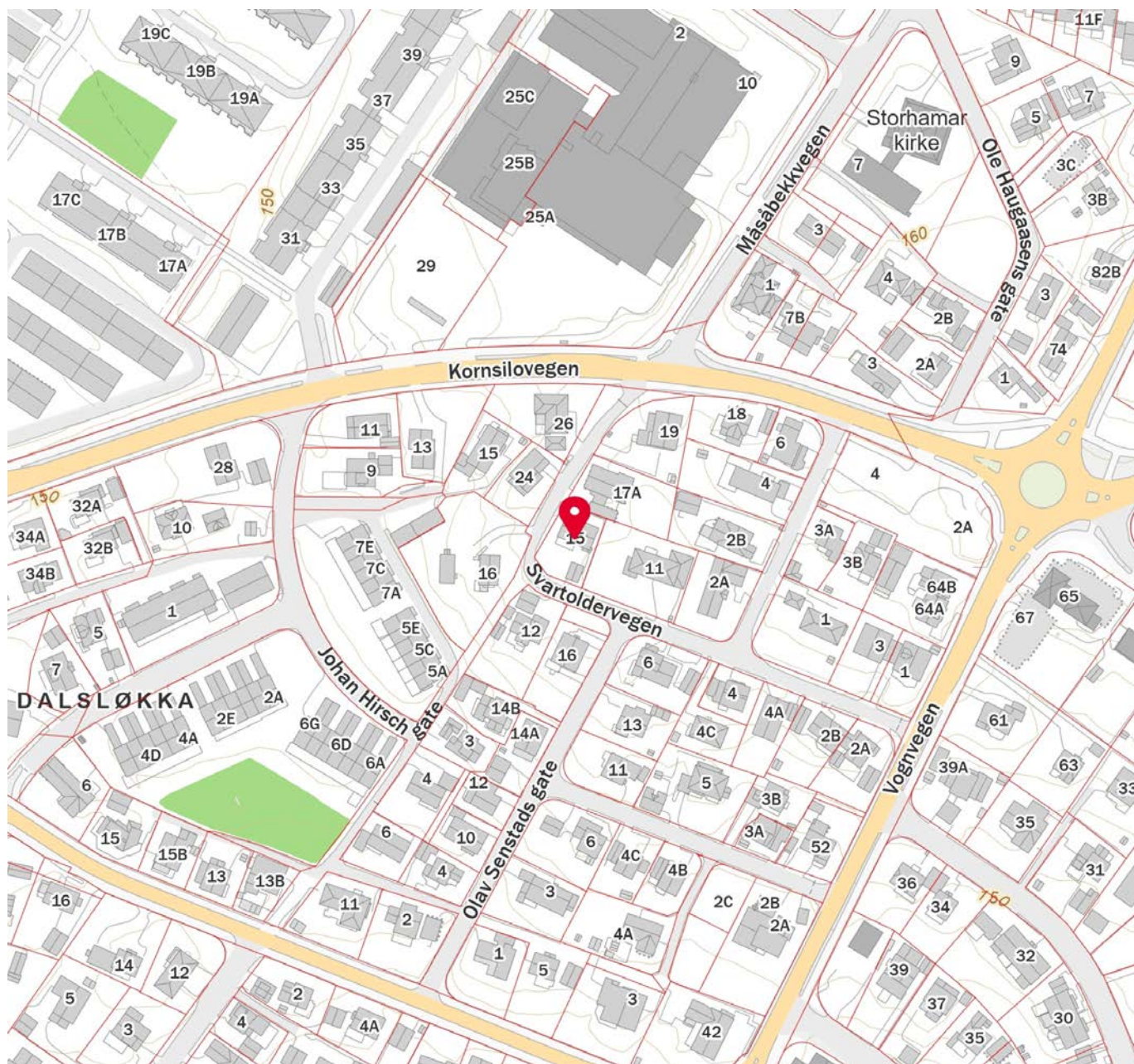
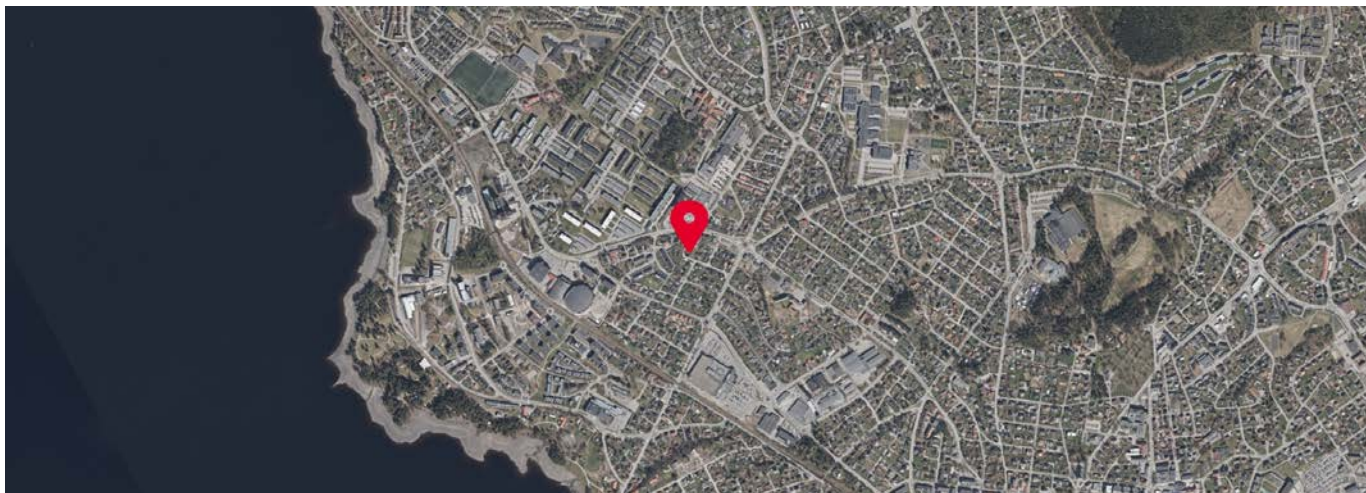


0% 46%

■ Martodden/Dalsløkka  
■ Hamar  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Svartoldervegen 15  
2316 HAMAR

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre