



aktiv.

Nymovegen 11, 2319 HAMAR

SMEBY / HAMAR



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 000 000,-
Omkostn.:	Kr 126 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 126 350,-
Selger:	Glenn Harald Øyhovden Linn Jeanette Øyhovden
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1925
BRA-i/BRA Total	210/247 kvm
Tomtstr.:	1126.7 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 26, bnr. 12
Oppdragsnr.:	1213250130

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smeby og Nymovegen 11!

Eiendommen "Solstad" er bebygd med en enebolig fra 1925 som ble tilbygget i 1950 og 1979, samt en dobbeltgarasje fra 2017. Boligen har en innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller. Det er stue, kjøkken, 3 soverom og bad i begge etasjer - perfekt for storfamilien eller for deg som ønsker å leie ut deler av egen bolig. Oppvarming med varmepumper, vannbåren varme og vedovn. Det er solrike uteplasser med fin utsikt, romslig hage og dobbeltgarasje på 37m².

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Smeby i Hamar kommune. Området passer like for yngre som godt voksne. Her er det korte avstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er fantastiske turområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	54
Tilstandsrapport	56
Energiattest	93
Egenerklæring	100
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 247 m²

TBA: 63 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 0 m²

Beskrivelse: Teknisk rom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 102 m²

Beskrivelse: Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

TBA: 35 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 108 m²

Beskrivelse: Trapperom, stue/kjøkken, gang, 3 soverom og bad/vaskerom.

TBA: 28 m²

Beskrivelse: Balkong.

Dobbeltgarasje

BRA-e: 37 m²

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

Ikke målbare arealer

Følgende areal er medtatt i gulvareal (ikke måleverdig areal):

Kjeller. Rombeskrivelser er medtatt i kjeller for å få kommentert tilstanden på dem etter NS3600. Arealene er ikke måleverdige og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Kjeller:

BRA-i (måleverdig areal): 0 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 65 m².

GUA (gulvareal): 65 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2.etasje: Varierende, målt 2,4 m og 2,01 m i skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,54 m og 1,98m.

Målt takhøyde i kjeller 1,75m. Areal er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 13m²

- Areal veranda: 28 m²

- Areal platting: 25 m²

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 126,7m². Flat/skrånende tomt som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Smeby i Hamar kommune. Området passer like for yngre som godt voksne. Her er det korte avstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker.

For den aktive er det mange gode muligheter like i nærheten. Det er fine turområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter. Vangbana ligger i umiddelbar nærhet med fotballbane og et aktivt miljø. Til Ankerskogen svømmehall og treningssenter er det ca. 1,8 km å gå. Her er det også uteområde med turstier, fotballbaner og en veldig populær bane for frisbeegolf. Hamar Idrettspark ved Børstad ungdomsskole har flotte fasiliteter som friidrettsbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Her er det også kunstgressbane og løype for frisbeegolf i område rundt.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, som ligger ca. 700 meter fra eiendommen. Et større utvalg av butikker finner du på CC Hamar, ca. 2 km i fra eiendommen. Her finnes en rekke butikker og spisesteder. Ellers er det ca. 2,3 km til Hamar sentrum. Her finner du alt av servicefasiliteter som hyggelige kaféer og restauranter, koselige butikker og jernbanestasjonen med hyppige avganger til blant annet Trondheim og Oslo. Hamar kulturhus har både kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra sentrum er det også kort veg til Koigen og Mjøsa. Her kan man boltre seg på fine strender, ved det Norgeskjente stupetårnet, eller gå lange turer langs vannkanten.

For de minste barna er det kun ca. 500 meter til Solvang barnehage. Til Solvang barneskole er det ca. 600 meter og til Børstad ungdomsskole er det ca. 1,2 km. For de største er det ca. 2 km gange til Hamar katedralskole.

Bygningssakkyndig

Atle Tømte

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1925.

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater av stål. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Utvendig solskjerming på noen vinduer. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Garasje - Byggeår: 2017.

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer. Ytterdør i tre. Garasjeportåpner. Port.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.04.2023, utført av Atle Tømte.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Vindskier bærer preg av slitasje. Vindski har råteskader. Frostsprengte nedløp. Ufagmessig utførelse på beslag rundt veranda. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik: Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Utvendig kledning er ikke luftet. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Kledning er satt ned til verandagulv og utvendig trapp. Fasadeplater har skader enkle steder. Det er brukt byggskum som tetting flere steder, dette er ikke anbefalt da skummet trekker fukt og tetter lufting/drenering av kledning. Nyere kledning er lagt utenpå gammel. Det er opplyst om eternittplater bak kledning som kan være asbestholdige og krever spesialtiltak ved fjerning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra gangbart gulv og lyst med

lommelykt. Yttertak mot nord er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Konstruksjonen er kun besiktet gjennom inspeksjonsluke i vegg med bruk av lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Deler av konstruksjonen er isolert med flist. Konstruksjonsstyrke er ikke vurder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det anbefales å isolere loftsluke og tette rundt denne slik at man unngår luftlekkasjer. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Synlig missfarging på taktro. Mangler isolasjon på avtrekksrør fra kjøkken, det er opplyst om at det kan komme vann inn i avtrekksvifte på vinterstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer på våtrom har fuktskader. Vinduer med 1+1 glass er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør i 2.etasje bærer preg av slitasje og manglende beslag. Utett åpning i ytterdør i 1 etasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger mellom opptrinn over 10 cm. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Innvendig > Overflater: Det er påvist skader på overflater. Gulv er feilmontert enkelte steder, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Knirk i gulv enkelte steder. Skade på parkettgulv i 2.etasje mot balkongdør. Eternittplater på himling i kjeller. I Norge ble asbest benyttet i mange bygningsmaterialer fra tiden etter andre verdenskrig og fram til slutten av 1970-tallet. Asbest ble brukt i blant annet isolasjon, varme- og ventilasjonsanlegg, gulvfliser, taktekning og kledningsplater. Asbest kan med andre ord finnes de fleste steder i bygninger som er oppført, ombyggt eller rehabilitert i perioden da asbest ble benyttet. På grunn av asbeststøvets helseskadelige virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Det er avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Rennemerker på pipe. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy

luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende drenering. Utførede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Utførede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Jeg registrerte unormal lukt ved å lukte i hullet i veggen på befaringen, dette indikerer fuktskader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelt trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Svakere trykk enn normalt på kraner. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre støpejernsrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er opplyst om at det har vært tilbakeslag i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er ikke avholdt service på anlegget. Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er registrert skade på deksler for koblingsbokser. Jordet og ujordet stikkontakter. Jeg anbefaler en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å avdekke eventuelle feil og mangler. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.

* Tomteforhold > Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i rom under terreng, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Malingsflass, avskalling og saltutslag på

vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

* Tomteforhold > Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er uegnede materialer i våtsoner. Bunnlist til baderomsplater er ikke fuget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Kort avstand mellom gulv og baderomsplater. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er uegnede materialer i våtsoner. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Lav høyde over dusjsone, himling er ikke utført som våtsone. Overgang servant og vegg har ikke tettesjikt/fuge. Ikke synlig membran under klemring i sluk. Baderomsplater mangler fuge/dekklist i ende på plate. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene. Vegghengt wc med skjult sistene er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. Deksel for trykknapp til vegghengt toalett mangler. Servantplatet på innredning er løs. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er opplyst om at det kan komme smeltevann ned i avtrekksvifte på vinterstid grunnet kondens.

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger. Hull i vegger etter tidligere installasjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist

mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Misfarging på fuger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Råteskade på rekkverk. Rekkverk mangler tilstrekkelig avstivning. Beslag har ufagmessig utførelse. Veranda gulv har en del skjevheter.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 2 etasje: Helningsavvik på 20 mm ble målt i gang 2 etasje. 10 mm i soverom. 1 etasje: Helningsavvik 15 mm i stue 1 etasje. 10 mm i soverom. 10 mm i gang 20 mm i kjøkken. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. En del skjevheter i etasjeskiller. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Knirk er observert. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i etasjeskiller. Konstruksjonsstyrke er ikke vurdert og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Eternitt/asbestplater i kjeller. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Mangler repos for adkomst ved inngangsdør til 2 etasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se takts til takstmann. Forøvrig på bad 1. etg avgir varmekabler lav varme. Ble reparert av Minel i 2025, ny føler. Noe fuger bad 1 etg løsner, erstattet med våtromsfuge (selv). Sikkert noen skader på fliser også.

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

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

Beskrivelse: Sitat fra egenerklæring tidligere eier: " Gulvsystemer. Røreleggere: IK rør, G rør, og Rune Hagen. Elisenberg el-installasjon. Murservice Ole Tom Fremstad. Arbeid: Arbeid som krever faglærte er utført av faglærte. Bad 2. etg er pusset opp i 2017: Lagt ny membran, våtromsbelegg på gulv. Noe nytt røropplegg og nytt elektrisk opplegg. Snekkerarbeid delvis faglært, delvis egeninnsats. Godkjente våtromsplater i våtsone. Murarbeid Ole Tom Fremstad". Forøvrig har Hanstad Rør lagt opp vv bereder der i 2020, og lagt opp til vaskemaskin. Samme år har Minel lagt opp til kontakt der. Bytter blandebatteri 03.07.25. Hamar rør er utførende.

Arbeid utført av: Div.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sitat fra egenerklæring tidligere eier: " Gulvsystemer. Røreleggere: IK rør, G rør, og Rune Hagen. Elisenberg el-installasjon. Murservice Ole Tom Fremstad. Arbeid: Arbeid som krever faglærte er utført av faglærte. Bad 2. etg er pusset opp i 2017: Lagt ny membran, våtromsbelegg på gulv. Noe nytt røropplegg og nytt elektrisk opplegg. Snekkerarbeid delvis faglært, delvis egeninnsats. Godkjente våtromsplater i våtsone. Murarbeid Ole Tom Fremstad".

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluk gammelt vaskerom kjeller slår opp innimellom. Har brukt Mudin ved problem, det har løst opp slik at det igjen fungerer som normalt. Hadde spylebil i 2019, det holdt lenge.

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

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

Beskrivelse: Sitat tidligere eiers egenerklæring: "eng agn for 3-4 år siden i kjeller i gammelt vaskerom som tettet seg og det var litt tilbakeslag av vann. Det ble spylt av flagstad rørservice. Dette har også skjedd en gang i vår eiertid, og røret ble da spylt. Siden har Mudin en gang i blant fungert fint.

Arbeid utført av: Flaggstad

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se takst. Vi har brukt avfukter der nede og åpnet opp luftekanaler. Det har fungert fint. Gammelt hus, så litt fuktig blir det i fuktige perioder om avfukter ikke brukes. Og det er noe saltutslag og merker etter tidligere fukt. Men ift alder så er kjelleren ganske så normal.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sitat tidligere eier: "Det kom litt vann i hjørnet av garasjen, ved mye nedbør". Ikke lagt merke til det mens jeg har bodd her, men fult mulig. Var en skjev garasjeport som Emil Solbakken AS rettet, før det kom det litt vann igjennom den.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sitat tidligere eiers egenerklæring: Den eldste delen av huset som er fra 1925 har noen mindre skjevheter som er vanlig for eldre hus, gjelder kjøkken nå, da gulv på stue rettet opp 2019 av Gulvsystemer, i forbindelse med legging av ny parkett. Egenerfart: Gulv på kjøkken er skjevt. Gulv i gang er skjeft, noe som medfører at dør mellom stue og gang slår imot gulvet. Døren burde ha vært montert 2 cm høyere eller høvlet. Forøvrig se takst. Samme gjelder en dør i 2. etg. Dørene kan sikkert heves.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, vi hadde mus våren 2024. Ble tatt med felle. Ingen problem deretter. Mistenker at den kom seg inn ved lufting. Det er noen råtne terrassebord som bør byttes.

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: Lagt ved kvitteringer i takst. Det er lagt opp til egen strømmåler til 2.etg. Koblet til kjøkkenstrøm 2.etg. Nytt sikringsskap til 2.etg. med egne kurser osv. Se sitat tidligere eiers egenerklæring: Hamar elektro: Nytt inntak og sikringsskap i 2012.Elisenberg har gjort det meste ellers og det er samsvarserklæring på alt de har gjort , blant annet kjøkken, bad, garasje. Perioden 2013-2019. Hva som er gjort før min tid og av hvem vet jeg ikke. Bekkvang har fjernet oljefyr og montert ny luft til væske varmepumpe i 2019. Arnkvern har rengjort og sanert olje tank i kjelleren 2019 Byttet en del kontakter og brytere i 2025. Minel Byttet føler på varmetråder bad 2024. Minel. Arbeid utført av: div. Minel i vår eiertid

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg og en kollega satte inn ny verandadør i 2.etg i 2024. Denne kollegaen er bygningskyndig men ikke faglært. Kluge gjorde blikkenslagerjobben utenfor verandadøra. Videre rev jeg et uthus i 2025 og kledde igjen et hull i veggen bak der er det et fint rom som kan brukes som bod om noen ønsker. Da må de bare fjerne panelen jeg satte på.

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

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

Beskrivelse: Satt på panel der utebod sto før, rom bak. Byttet en del terrassebord på veranda 2. etg , og litt på rekkverk 2024. Byttet vannbord mot øst selv i 2025. Malt huset og garasje i 2024. Brudvik AS satte inn dør mellom de to etasjene våren 2025 og reparerte trappa (faglært). Verandaen krever mer arbeid, se takst.

Arbeid utført av: Brudvik AS

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2. etg og 1. etg har vært leid ut hver for seg og har eget strømb. Dør mellom etasjene så det er ikke å regne som en hybel eller leilighet, kun en del av huset. Det er to ulike strømmålere, sentralfyren går i begge etg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke bygget ut men et stort soverom er delt i to i 1. etg, og i stua er det delt av til et soverom.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sitat tidligere eier: Se sitat tidligere eiers egenerklæring: Høyeste 56, laveste mindre enn 20. Ingen dokumentasjon

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: 20-56

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg er usikker på om endringen av innkjørsel til nymovegen er gitt ferdigattest. Det har fått ny adresse og har fått melding fra kommunen i 2021 om at saken er avsluttet i Hamar kommune (og tillatelse er gitt).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er asbest bak kledning, den er skadet gjennom monteringen av ny kledning. Denne asbesten er av typen Krysofil, som har kun 8,8% asbest. Det er satt inn nye luftekanaler for å forsikre at det ikke kommer asbest inn i huset etter råd fra asbestrådgiver. Det er ikke funnet spor av asbest inne i huset. Videre er det en del gamle vinduer som er vonde å få igjen om en åpner de. Kjøkkenet i 1. etg står inntil pipe, det virket på brannkontrollør som om var ok så lenge det ikke var montert vedovn i 1. etg eller kjelleren. Noen innerdører trenger justering da de går litt tungt. Ytterdøra 1. etg mangler tetningslist, har en rull som kan medfølge. Rekkverket på terrassen er ufagmessig montert og ikke superstødig, men gjør sin nytte. Jeg byttet selv vannbord mot øst i 2025. Videre er noen av radiatorene gamle. En av dem på soverom 1. etg mot Nymovegen må årlig etterstrammes, mens en i 1. etg i gang mot de to soverommene er litt lei å justere.

Innhold

Eiendommen "Solstad" er bebygd med en enebolig fra 1925 som ble tilbygget i 1950 og 1979, samt en dobbeltgarasje fra 2017.

Eneboligen inneholder:

- 1. etasje: Entré, gang/trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, gang og 3 soverom.
- 2. etasje: Gang/trapperom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, gang og 3 soverom.
- Kjeller (ikke måleverdig areal): Teknisk rom og diverse kjellerrom/boder.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 37m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1925.

Normal standard og planløsning. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Boligen er 98 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig.

Dobbeltgarasje - Byggeår: 2017.

Normal standard. Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2024: Kjeller er tørket med avfukter, deler av panel er revet. Vegger er sparklet og malt.

2024: Byttet fuger og baderomsinnredning bad 1 etg.

2024: Fikset litt på overflater på kjøkken.

2024: Fikset veranda, utskiftet noe råde.

2024: Revet uthus

2024: Malt kledning.

2024: Malt kledning.

2024: Byttet vannbord mot øst.

2024: Byttet lufteventiler.

2024: Byttet verandadør i 2. etasje.

2024: Byttet en rekke ødelagte kontakter.

2024: Det er opplyst at tidligere bod mot nordvest er tettet igjen, og at rommet ikke kan benyttes uten å åpnes. Det tas spesifikt forbehold om at rommet ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst.

2019: Ny innredning på bad i 2. etg.

2019: Sanert oljetank.

2019: Nytt parkettgulv i stue 2. etasje.

2019: Vegger på stue er malt.

2019: Ny tapet på kjøkkenvegger.

2019: Luft til vann varmepumpeanlegg er installert.

2017: Bad i 2 etg. er pusset opp i 2017: Lagt ny membran, våtromsbelegg på gulv. Noe nytt røropplegg og nytt elektrisk opplegg. Snekkerarbeid delvis faglært, egeninnsats. Godkjente våtromsplater i våtsone.

2017: Nye oppgraderte vegger på et soverom i 2. etg.

2016: Ny varmtvannsbereder.

2014: Ny vedovn i stue 2. etasje.

2012: Nytt sikringsskap og inntak.

2009: Kjøkkeninnredningen er fra 2009. Utvidet med nye skap i 2013, 2015 og 2019. Ny stekeovn, induksjonstopp og vask i 2017.

1950: Tilbygg i 1950 og 1979.

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget.

Feiing ble utført siste gang den 08.04.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 08.04.2025. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Avstandskrav minimum 100 mm til brennbart, og tilsynsmulighet stedvis ikke ivaretatt, på teglskorsteins røykløp. Dette gjelder kjøkken i 1 etg. Og I ledighet, på soverom i 2 etg. Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt. Pulverapparatet er eldre enn 10 år, må kontrolleres eller byttes ut. Gjelder begge boenhetene. Mangler røykvarsler i kjeller. Det tas forbehold om feil/ mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer, varmepumper, ved og elektrisitet. Vannbåren varme til radiatorer tilknyttet luft-til-vann varmepumpe. Luft-til-vann varmepumpeanlegg er installert i 2019. Montert luft-til-luft varmepumpe i begge stuer (både 1. etasje og 2. etasje). Vedfyring med vedovn fra 2014 på kjøkken i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badrom i 1. etasje.

Oljetank i kjeller. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 31 873,91,- i 2022. 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,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 12 126,-(sats gjeldende for 2023)

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 1 161 329,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 180 784,- per 31.12.2021.

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 26, bruksnummer 12 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 14.05.1973, dagboknummer 3122.

Rettighet hefter i: Gnr. 26, bnr. 6 i Hamar kommune. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for oppføring av utvendig trapp og fasadeendring på eiendommen i 2019.

Det ble utstedt brukstillatelse for våningshus i 1973. Det er i denne anmerket mangler i forhold til shingel er ikke lagt på taket og takrenner mangler.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for frittstående garasje. Bygningen er registrert i matrikkelen som fritatt for søknadsplikt.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Utvendig trapp opp til boligens 2. etasje fremkommer ikke av tegningene. I siste tegninger av boligens 1. etasje ifbm. bruksendring av garasje til soverom er deler av det ene soverommet definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Dette arealet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. I tillegg er det i dag etablert et soverom i deler av stuen i 1. etasje.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Solvang 4" fra 1982. Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Klukstuen" fra 1999, hvor 28m² av eiendommen er regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 116m²) og veg (10m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_), for krav vedrørende infrastruktur (H410_), for krav om felles planlegging (H810_17), mens 813m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (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))

126 350 (Omkostninger totalt)
142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 142 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 145 050 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 43.750,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.000,-), samt søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.06.2025



Eiendommen "Solstad" er bebygd med en enebolig fra 1925 som ble tilbygget i 1950 og 1979, samt en dobbeltgarasje fra 2017.



Gruset gårdsplass med dobbeltgarasje på 37m² fra 2017. Garasjen har yttervegger med lysmalt trekledning, tak tekket med betongtakstein og elektrisk leddport med portåpner.



Eiertomt på ca. 1 126,7m². Stor og relativt flat hage som er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



For den aktive er det mange gode muligheter like i nærheten. Det er fine tuområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter. Vangbana ligger i umiddelbar nærhet med fotballbane og et aktivt miljø.



Boligen har en innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller. Det er stue, kjøkken, 3 soverom og bad i begge etasjer - perfekt for storfamilien eller for deg som ønsker å leie ut deler av egen bolig.



Boligen har flere solrike uteplasser. Ved inngangspartiet er det en stor sydvestvendt terrasseplattning mot gode solforhold.



I boligens 1. etasje ønskes du velkommen inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Lys og hyggelig stue i 1. etasje med enstavs laminat på gulv og lysmalte overflater.



Det er montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid. Det er også vannbåren varme til radiatorer tilknyttet luft-til-vann varmepumpe.



Det er god plass til stor sofa med salongbord og mediemøblement med TV.



Stuen har to store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den naturskjønne utsikten.



I stuen er det også god plass til et stort spisebord.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Kjøkkenet har malte tregulv og overflater med tapet kombinert med malte panelplater.



Ved den store vindusflaten er det plass til et stort spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Lys og pen kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse profilerte fronter, heltre benkeplater og klassisk hvit porselenscum. Praktisk med metallplate i benkeryggen over kummen og platetoppen.



Soverom 1 i første etasje er i dag innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Fra soverommet er det utgang til en hyggelig og solrik overbygget terrasse.



Terrassen vender mot sydøst som sørger for gode solforhold. Det er fint og fritt utsyn over vakker natur!



Soverom 2 har lysmalte overflater og plass til dobbeltseng om ønskelig.



Soverom 2 i første etasje har en praktisk gang med god opphengsplass.



På soverommet er det plass til både seng, kontorpult og garderobeløsning etter eget ønske.



Soverom 3 er det største soverommet i første etasje.



På soverommet er det oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger i handelen.



Soverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng, samt en kontorpult eller kommoder.



I 1. etasje er det et lyst baderom med fliser på gulv og vegger, varme i gulv, downlights i himlingen og ventilasjonsvifte.



Moderne baderomsinnredning fra 2024 med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Gang/trapperom i 2. etasje med plass til sko og oppheng av yttertøy.



I boligens 2. etasje er det en lys og trivelig stue av god størrelse.



Flere fine vindusflater mot to ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong på ca. 28m².



Balkongen vender mot både syd og øst som sørger for gode solforhold. Her sitter du høyt, fritt og solrikt med flott naturskjønn utsikt!



Det er montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stort og lyst spisekjøkken i 2. etasje med en fin karnapp som åpner opp for utsikten.



På kjøkkenet er det en moderne vedovn fra 2014 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Moderne kjøkkeninnredning i 2. etasje med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med plater i benkeryggen, avtrekksvifte og komfyrvakt. Medfølgende hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Soverom 4 som ligger i 2. etasje er av god størrelse.



På soverommet er det god plass til stor dobbeltseng, samt kommoder eller garderobeskap.



Boligen inneholder totalt 6 soverom av god størrelse!



Soverom 5 som ligger i 2. etasje har god oppbevaringsplass i flere garderober.



Lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og kontorpult.



Soverom 6 er et tilsvarende romslig soverom i 2. etasje.



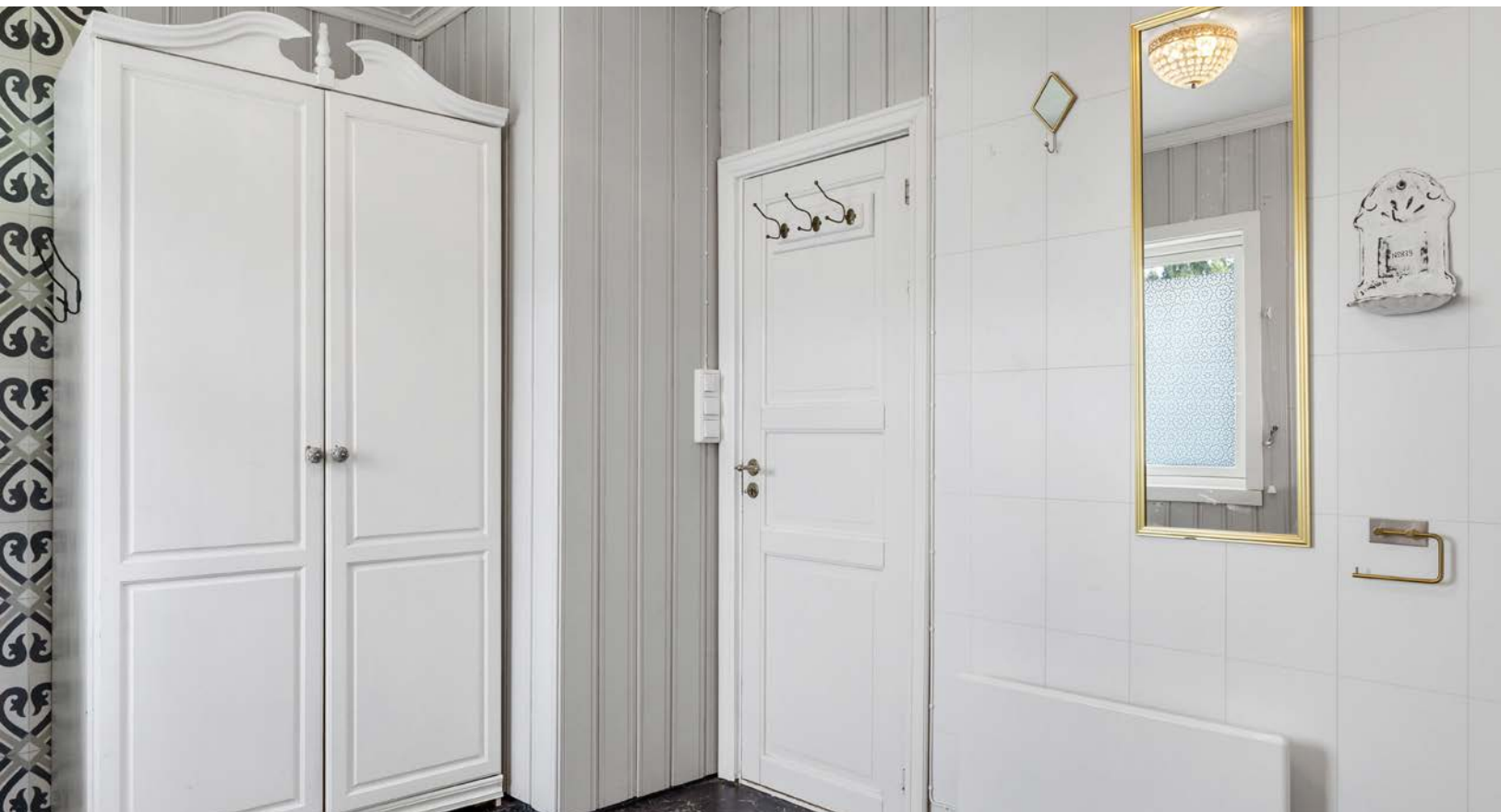
Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i flere garderober.



Baderommet i 2. etasje ble pusset opp i 2017 med ny membran og nytt våtromsbelegg på gulv. Det er montert ventilasjonsvifte på vegg.



Stort baderom med lys innredning med heldekkende servant, speil og vegghengt belysning, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Oppvarming med vannbåren varme til radiator i tillegg til elektrisk panelovn.



Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Smeby i Hamar kommune. For den aktive er det mange gode muligheter like i nærheten. Det er fine turområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter.



Området passer like for yngre som godt voksne. Her er det korte avstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Vangbana ligger i umiddelbar nærhet med fotballbane og et aktivt miljø.

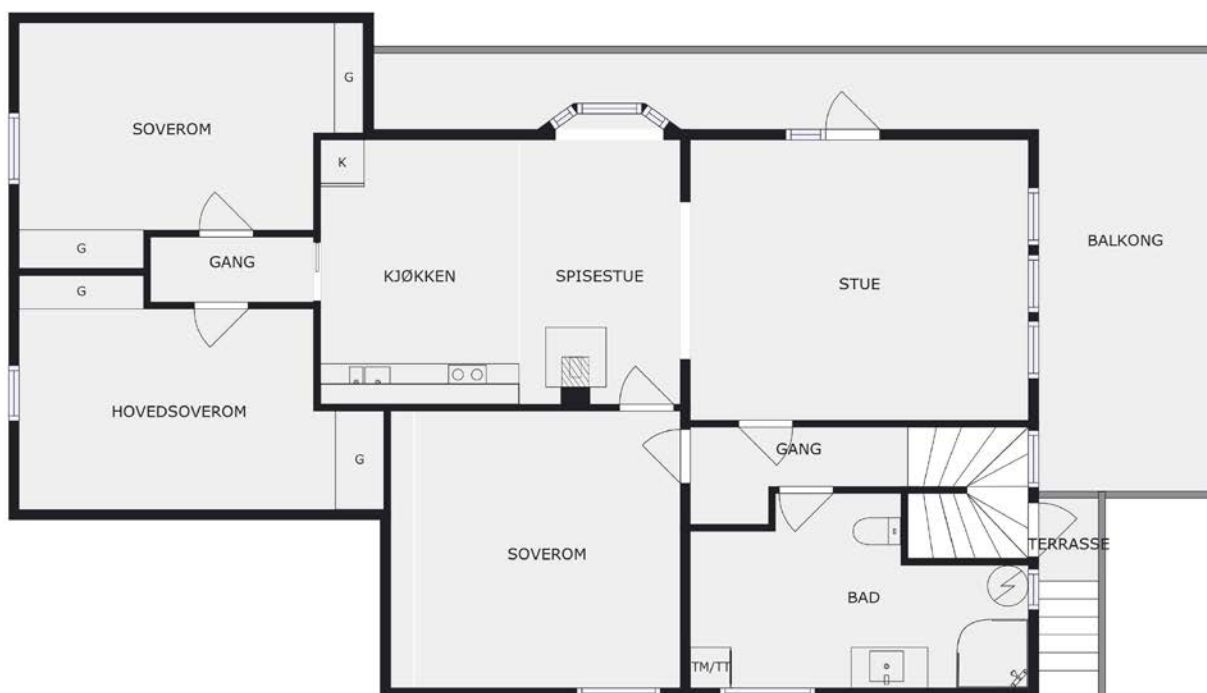
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig.



Nymovegen 11, 2319 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 26, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 21632-1031

Referansenummer: WP1968

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Tømte



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.

Rapportansvarlig

Atle Tømte

atle@takstgruppen.as

979 51 466



Autorisasjon

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade (NP)



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Enebolig. - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde ved Vangbana på Solvang. Fra eiendommen har man umiddelbar nærhet til flotte tur og fritidsområder i Klukhagen. Her finner man sykkel- og gangstier, samt oppkjørte skiløyper på vinteren som strekker seg innover til Hedmarkstoppen. Det er kort veg til Olrud og ca 2,5 km til Hamar sentrum hvor man finner alle servicetilbud. Området har kort veg til skoler, barnehage og idrettsplass.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater av stål. Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Utvendig solskjerming på noen vinduer. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Tregulv. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.
Murt pipe.
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur med murte vegger av blokker. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.
Tretrapp.
Formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etasje.
Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Stråleovn. Plasts luk. Varme i gulv. Ventilasjonsvifte. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Dusjvegger.

Bad/vaskerom 2.etasje.
Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for

vaskemaskin. Vegghengt wc. Ventilasjonsvifte. Radiator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2.etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp.

Oppvaskmaskin. Plass til frittstående:
Kjøleskap.

1 etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Metallplate over benkeplate. Belysning over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp.

Plass til integrert:
Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til vann varmepumpe.

Varmtvannstanker er på 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbåren varme med radiatorer. Panelovn. Ildsted.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1126.7m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er følgende avvik på tegninger: Plan 1, stue er omgjort til soverom. Inndeling av soverom mot nord. Plan 2, Soverom er omgjort til bad, Kjøkken er omgjort til soverom.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er opplyst at tidligere bod mot nordvest er tettet igjen, og at rommet ikke kan benyttes uten å åpnes. Rommet er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

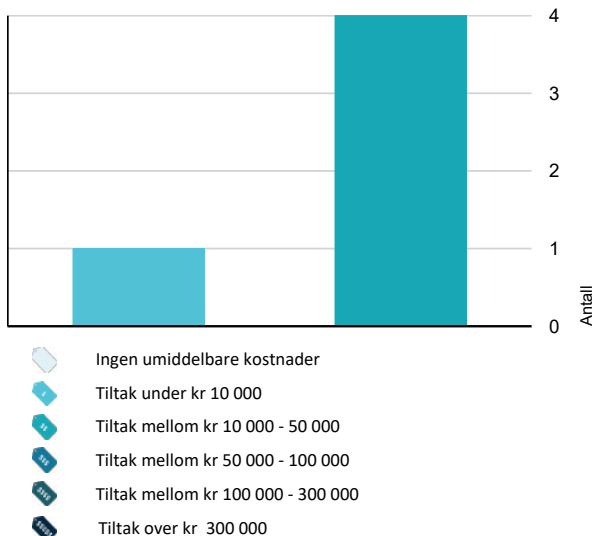
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter om ikke annet er nevnt i rapporten. Det er fuktstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for bla. temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Når energimerkingen er gjennomført, får boligen din en energiattest. Den skal legges frem når du leier ut eller selger boligen din. Energiattesten gir også en oversikt over hvilke tiltak du kan utføre for å gjøre boligen din mer energieffektiv. Energiattesten er gyldig i ti år. Gjør du noen energitiltak, kan du når som helst oppdatere energiattesten. Husk også at om du skal kjøpe en bolig, skal den ha en energiattest. Takstgruppen AS har også energirådgivere. Om du er interessert i å få en bedre energi karakter kan du ta kontakt med oss for rådgivning. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon <https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/>.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

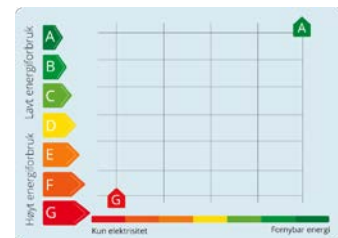
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

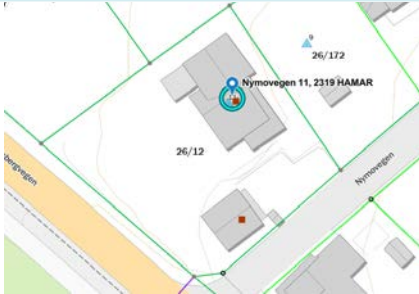
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG.



Byggeår
1925

Anvendelse
Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent/skjult anlegg.

Kommentar

Opplyst av eier.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Boligen er 98 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

1950	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Tilbygg i 1950 og 1979.
2009	Utført Av firma.	Kjøkkeninnredningen er fra 2009. Utvidet med nye skap i 2013, 2015 og 2019. Ny stekeovn, induksjonstopp og vask i 2017.
2012	Utført Av firma.	Nytt sikringsskap og inntak. Opplysninger gitt i egenerklæring ifra tidligere eier. 03.10.2019
2014	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	2.etasje. Ny vedovn i stue.
2016	Utført Av firma.	Ny varmtvannsbereder. Opplysninger gitt i egenerklæring ifra tidligere eier. 03.10.2019
2019	Utført Av firma.	Luft til vann varmepumpeanlegg er installert. Opplysninger gitt i egenerklæring ifra tidligere eier. 03.10.2019
2017	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Nye oppgraderte vegger på et soverom i 2. etg.
2017	Utført Av firma.	Bad i 2 etg. er pusset opp i 2017: Lagt ny membran, våtromsbelegg på gulv. Noe nytt røropplegg og nytt elektrisk opplegg. Snekkerarbeid delvis faglært, egeninnsats. Godkjente våtromsplater i våt sone. Opplysninger gitt i egenerklæring ifra tidligere eier. 03.10.2019
2019	Utført Av firma.	Ny innredning på bad i 2. etg.
2019	Utført Av firma.	Sanert oljetank. Opplysninger gitt i egenerklæring ifra tidligere eier. 03.10.2019
2019	Utført Av firma.	2.etasje Nytt parkettgulv i stue. Opplysninger gitt i egenerklæring ifra tidligere eier. 03.10.2019
2019	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Vegger på stue er malt. Ny tapet på kjøkkenvegger.
2024	Utført av firma.	Kjeller er tørket med avfukter, deler av panel er revet. Vegger er sparklet og malt.
2024	Utført av firma.	Byttet fuger og baderomsinnredning bad 1 etg.
2024	Utført av firma.	Fikset litt på overflater på kjøkken.
2024	Utført av firma.	Fikset veranda, utskiftet noe råde.
2024	Utført av firma.	Revet uthus
2024	Utført av firma.	Malt kledning.
2024	Utført av firma.	Malt kledning.
2024	Utført av firma.	Byttet vannbord mot øst.
2024	Utført av firma.	Byttet lufteventiler.
2024	Utført av firma.	Byttet verandadør i 2.etasje.
2024	Utført av firma.	Byttet en rekke ødelagte kontakter.
2024		Det er opplyst at tidligere bod mot nordvest er tettet igjen, og at rommet ikke kan benyttes uten å åpnes. Det tas spesifikt forbehold om at rommet ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst.
		(Opplysninger over er gitt i tidligere salgsprospekt)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Vindskier bærer preg av slitasje. Vindski har råteskader. Frostsprengte nedløp. Ufagmessig utførelse på beslag rundt veranda. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Kostander må påregnes.



Råteskader på vindskibord mot vest.



Mangelfull utførelse på beslag.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Utvendig kledning er ikke luftet. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Kledning er satt ned til verandagulv og utvendig trapp. Fasadeplater har skader enkelte steder. Det er brukt byggsaum som tetting flere steder, dette er ikke anbefalt da skummet trekker fukt og tetter lufting/drenering av kledning. Nyere kledning er lagt utenpå gammel. Det er opplyst om eternittplater bak kledning som kan være asbestholdige og krever spesialtiltak ved fjerning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Behandling av panel. Lage større avstand på kledning som er satt ned til verandagulv og utvendig trapp.

Tilstandsrapport



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Fasadeplater har utettheter.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er delvis etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Yttertak mot nord er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Konstruksjonen er kun besiktet gjennom inspeksjonsluke i vegg med bruk av lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Deler av konstruksjonen er isolert med flist.

Konstruksjonsstyrke er ikke vurder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det anbefales å isolere loftsluke og tette rundt denne slik at man unngår luftlekkasjer. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Synlig misfarging på taktro. Mangler isolasjon på avtrekksrør fra kjøkken, det er opplyst om at det kan komme vann inn i avtrekksvifte på vinterstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved større utbedringsbehov bør man alltid vurdere en mulighet for oppgradering av taket til dagens tekniske standard. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

Tilstandsrapport



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Fuktmerker ved avtrekksrør.



Synlig misfarging på taktro.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Utvendig solskjerming på noen vinduer. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1999.2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer på våtrom har fuktskader. Vinduer med 1+1 glass er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kjellervindu mot sørvest og øst har sprukket glass. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Sprekk i glass.



Mangler vindusbeslag på enkelte vinduer.

Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Verandadør med 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør i 2.etasje bærer preg av slitasje og manglende beslag. Utett åpning i ytterdør i 1 etasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Ytterdør til plan 1 er utett mellom dørblad og karm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør og mot vest:

Konstruksjoner og overflater i treverk. Fundamentert på betong.

Terrasse mot sør:

Konstruksjoner og overflater i treverk. Fundamentert på betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råteskade på rekkverk. Rekkverk mangler tilstrekkelig avstivning. Beslag har ufagmessig utførelse. Veranda gulv har en del skjevheter

Konsekvens/tiltak

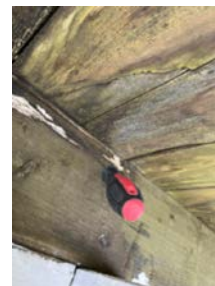
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Skaden må utbedres. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.



Råteskade i bærende konstruksjon på veranda i 2 etasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger mellom opptrinn over 10 cm. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Tregulv. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel. Eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Gulv er feilmontert enkelte steder, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Knirk i gulv enkelte steder. Skade på parkettgulv i 2. etasje mot balkongdør. Eternittplater på himling i kjeller. I Norge ble asbest benyttet i mange bygningsmaterialer fra tiden etter andre verdenskrig og fram til slutten av 1970-tallet. Asbest ble brukt i blant annet isolasjon, varme- og ventilasjonsanlegg, gulvfliser, taktekning og kledningsplater. Asbest kan med andre ord finnes de fleste steder i bygninger som er oppført, ombygd eller rehabilitert i perioden da asbest ble benyttet. På grunn av asbeststøvet helsekadelige virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer. Gulv er ikke lagt som anbefalt, dette kan redusere brukstiden og anbefales utbedret. Det er observert bygningsdeler som kan inneholde asbest i boligen, ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

2 etasje:

Helningsavvik på 20 mm ble målt i gang 2 etasje. 10 mm i soverom.

1 etasje:

Helningsavvik 15 mm i stue 1 etasje. 10 mm i soverom. 10 mm i gang 20 mm i kjøkken.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. En del skjevheter i etasjeskiller. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Knirk er observert. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i etasjeskiller. Konstruksjonsstyrke er ikke vurdert og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Eternitt/asbestplater i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer. Asbestholdige plater krever spesialtiltak ved fjerning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

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

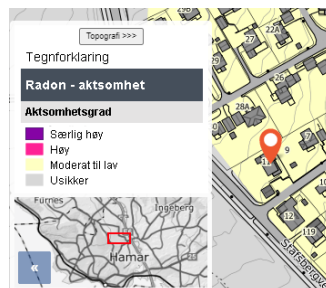
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Pipe og ildsted

Murt pipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Rennemerker på pipe. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Sprekk i ildfast stein.



Rennemerker på pipe observert på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt vi Bod.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende drenering. Utførede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Utførede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Jeg registrerte unormal lukt ved å lukte i hullet i veggen på befaringen, dette indikerer fuktskader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering av kjeller.



Ved hulltaking så ble det målt skadelig fukt.

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler repos for adkomst ved inngangsdør til 2 etasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvensen av manglende rekkverk og repos kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk ned til kjeller.



Mangler repos på trapp fra inngangdør til 2 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelt trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt wc. Ventilasjonsvifte. Radiator.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Bunnlist til baderomsplater er ikke fuget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er uegnede materialer i våtsoner

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kort avstand mellom gulv og baderomsplater. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Lav høyde over dusjsone, himling er ikke utført som våtsone. Overgang servant og vegg har ikke tettesjikt/fuge. Ikke synlig membran under klemring i sluk. Baderomsplater mangler fuge/dekklist i ende på plate. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Usikkert om membran er ført ned bak klemring.



Det mangler membran i deler av våtsone på vegg.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

Vegghengt wc med skjult sisterner er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. Deksel for trykknapp til vegghengt toalett mangler. Servantplatet på innredning er løs. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Behov for vedlikehold.



Vegghengt wc med skjult sisterner er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

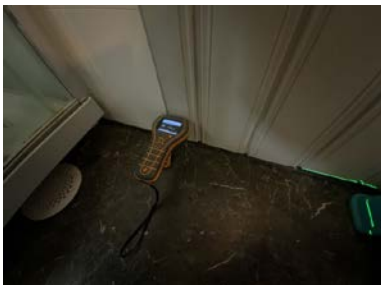
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen på våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Stråleovn. Plasts luk. Varme i gulv. Ventilasjonsvifte. Gulvmontert

Tilstandsrapport

wc. Opplegg for vaskemaskin. Dusjvegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Hull i vegger etter tidligere installasjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Nye fuger på etableres i dusjsone. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

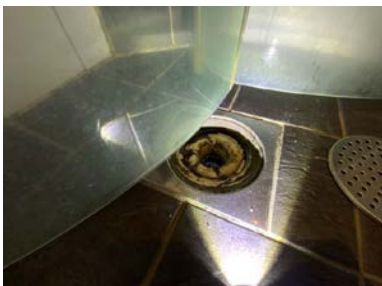
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Misfarging på fuger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

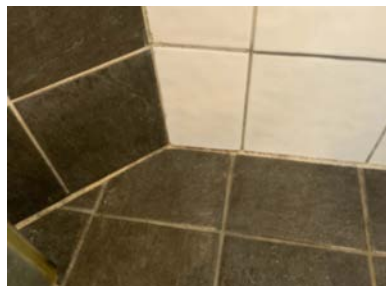
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk er kontrollert, synlig membran under klemring.



Svertesopp på fuge.



Ufagmessig utførelse på fuge.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom til kjeller.



Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Kjøleskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om at det kan komme smeltevann ned i avtrekksvifte på vinterstid grunnet kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko for vanninntrenging i avtrekksviften ved snøsmelting og kulde, noe som over tid kan føre til funksjonssvikt, korrosjon eller elektriske feil i anlegget. Behov for utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Metallplate over benkeplate. Belysning over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Plass til integrert: Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Svakere trykk enn normalt på kraner. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:

Plast. Støpejern.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Eldre støpejernsrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er opplyst om at det har vært tilbakeslag i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter. Montert i kjeller og på bad i 2.etasje.



Varmtvannsbereder på bad i 2.etasje.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbåren varme med radiatorer. Varmepumpe med luft til vann. Panelovn. Ildsted. Varmepumper.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avholdt service på anlegget. Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke EL fagperson.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, nærmere bestemt for arbeider utført i 1. etasje. Arbeidene omfatter nytt utvendig inntaksskap, nytt sikringsskap samt montering av nytt fordelingskap. Eksisterende kurser er videreført og tilkoblet det nye anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er registrert skade på deksler for koblingsbokser. Jordet og ujordet stikkontakter. Jeg anbefaler en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å avdekke eventuelle feil og mangler. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 2. etasje.



Sikringsskap 1. etasje.

Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuksikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i rom under terreng, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Gammel fuksikring er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Konsekvensen av påviste avvik kan være fukskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1126.7m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen, dette kan føre til fuktskade i boligen. Det bør etableres fall eller ledegrøft vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Oljetank i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Oljetank montert i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer. Ytterdør i tre. Garasjeportåpner. Port.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

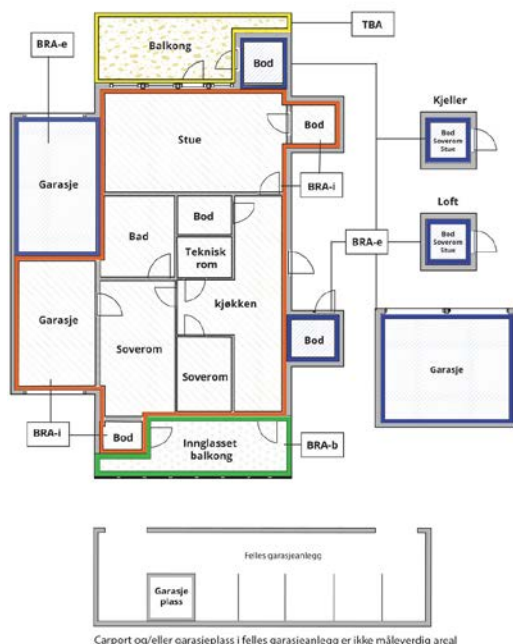
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	108			108	28		108
1.etasje	102			102	35		102
Kjeller						65	65
SUM	210				63	65	275
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad/vaskerom, Trapperom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
1.etasje	Bad/vaskerom, Gang, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2.etasje: Varierende, målt 2,4 m og 2,01 m i skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,54 m og 1,98m.

Målt takhøyde i kjeller 1,75m. Areal er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 13m²

- Areal veranda: 28 m²

- Areal platting: 25 m²

Følgende areal er medtatt i gulvareal (ikke måleverdig areal):

Kjeller. Rombeskrivelser er medtatt i kjeller for å få kommentert tilstanden på dem etter NS3600. Arealene er ikke måleverdige og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger: Plan 1, stue er omgjort til soverom. Inndeling av soverom mot nord. Plan 2, Soverom er omgjort til bad, Kjøkken er omgjort til soverom. Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er opplyst at tidligere bod mot nordvest er tettet igjen, og at rommet ikke kan benyttes uten å åpnes. Rommet er ikke innsisert grunnet manglende tilkomst.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten. Lavere takhøyde enn 2,20 m er registrert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten. Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger, tiltaket står som fritatt i for søknadspliktig i kommunen sin matrikkel.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig.	210	0
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig.

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Atle Tømte	Takstingeniør
	Glenn Harald Øyhovden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	26	12	0	0	1126.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nymovegen 11

Hjemmelshaver

Øyhovden Glenn Harald, Øyhovden Linn Jeanette

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

REGULERINGSPLAN FOR SOLVANG 4

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

1973/3122-1/11 14.05.1973 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 3403 GNR: 26 BNR: 6 Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone.

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Utleid del av bolig

Takstingeniøren har ikke undersøkt i kommunen sine arkiver om utleiedel er godkjent, jeg anbefaler at dette undersøkes. Boligen er ikke registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	25.04.2023	Ligger tilgjengelig i MinTakst.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.06.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Finnes ikke		Nei
Rekvirent	14.05.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.04.2023		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring radon (Dokumentasjon radon)			Ikke gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring uavhengig kontroll (Dokumentasjon våtrom)			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest	02.07.2019		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på bad			Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.04.2023		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	13.10.2012	Gjelder el-anlegg i 1 etasje. Nytt utvendig inntaksskap. Nytt sikringskap. Montert nytt fordelingsskap. Eksisterende kurser flyttet over i nytt skap.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	06.05.1996		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse	14.10.2019		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring	21.04.2023	Sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2023	
2	26.04.2023	
3	26.04.2023	
4	01.05.2023	
5	01.05.2023	
6	04.05.2023	
7	03.06.2025	Oppdatering av rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

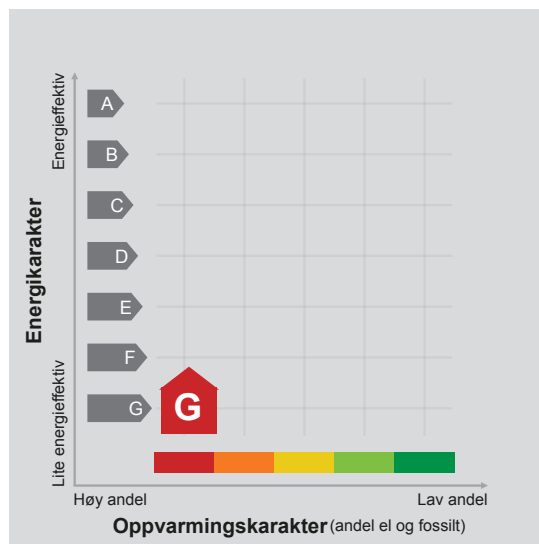
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP1968>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nymovegen 11
Postnummer	2319
Sted	HAMAR
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16743518
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0b9a8acc-266f-4167-9ef4-7faa2ef50701
Dato	26.04.2023



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

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

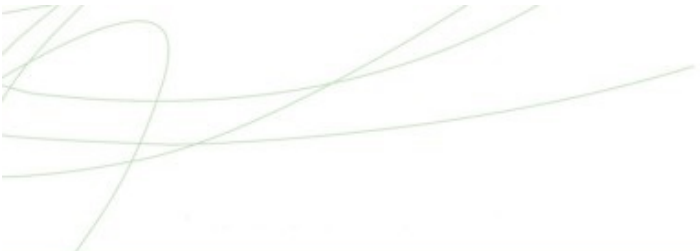
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Isolere varmtvannsrør

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

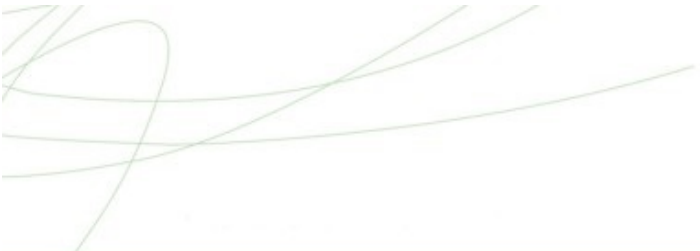
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nymovegen 11
Postnr/Sted: 2319 HAMAR
Bolignr: H0101
Dato: 26.04.2023 9:17:04
Energimerkenr: 0b9a8acc-266f-4167-9ef4-7faa2ef50701

Gårdsnr: 26
Bruksnr: 12
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 16743518

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 4: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitiftene.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 27: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 28: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250130	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Jeanette Øyhovden	Glenn Harald Øyhovden
Gateadresse	
Nymovegen 11	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7498833

Document reference: 1213250130

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

Se takst til takstmann. Forøvrig på bad 1. etg avgir varmekabler lav varme. Ble reparert av Minel i 2025, ny følger. Noe fuger bad 1 etg løsner, erstattet med våtromsfuge (selv). Sikkert noen skader på fliser også.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sitat fra egenerklæring tidligere eier: " Gulvsystemer. Røreleggere: IK rør, G rør, og Rune Hagen. Elisenberg el-installasjon. Murservice Ole Tom Fremstad. Arbeid: Arbeid som krever faglærte er utført av faglærte. Bad 2. etg er pusset opp i 2017: Lagt ny membran, våtromsbelegg på gulv. Noe nytt røropplegg og nytt elektrisk opplegg. Snekkerarbeid delvis faglært, delvis egeninnsats. Godkjente våtromsplater i våtsone. Murarbeid Ole Tom Fremstad". Forøvrig har Hanstad Rør lagt opp vv bereder der i 2020, og lagt opp til vaskemaskin. Samme år har Minel lagt opp til kontakt der. I 2024 monterte vi selv ny badromsinnredning på bad 1. etg. Servant og lys ble koblet til av ufaglært men kyndig person. Bytter blandedbatteri dusj 1.etg 03.07.25. Hamar rør er utførende.

Arbeid utført av

Div

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sitat fra egenerklæring tidligere eier: " Gulvsystemer. Røreleggere: IK rør, G rør, og Rune Hagen. Elisenberg el-installasjon. Murservice Ole Tom Fremstad. Arbeid: Arbeid som krever faglærte er utført av faglærte. Bad 2. etg er pusset opp i 2017: Lagt ny membran, våtromsbelegg på gulv. Noe nytt røropplegg og nytt elektrisk opplegg. Snekkerarbeid delvis faglært, delvis egeninnsats. Godkjente våtromsplater i våtsone. Murarbeid Ole Tom Fremstad".

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

Beskrivelse

Sluk gammelt vaskerom kjeller slår opp innimellom. Har brukt Mudin ved problem, det har løst opp slik at det igjen fungerer som normalt. Hadde spylebil i 2019, det holdt lenge.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sitat tidligere eiers egenerklæring:"eng agn for 3-4 år siden i kjeller i gammelt vaskerom som tettet seg og det var litt tilbakeslag av vann. Det ble spylt av flagstad rørservice. Dette har også skjedd en gang i vår eiertid, og røret ble da spylt. Siden har Mudin en gang i blant fungert fint.

Arbeid utført av

Flaggstad

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takst. Vi har brukt avfukter der nede og åpnet opp luftekanaler. Det har fungert fint. Gammelt hus, så litt fuktig blir det i fuktige perioder om avfukter ikke brukes. Og det er noe saltutslag og merker etter tidligere fukt. Men ift alder så er kjelleren ganske så normal.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sitat tidligere eier: "Det kom litt vann i hjørnet av garasjen, ved mye nedbør". Ikke lagt merke til det mens jeg har bodd her, men fult mulig. Var en skjev garasjeport som Emil Solbakken AS rettet, før det kom det litt vann igjennom den.

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

Beskrivelse

Sitat tidligere eiers egenerklæring: Den eldste delen av huset som er fra 1925 har noen mindre skjevheter som er vanlig for eldre hus, gjelder kjøkken nå, da gulv på stue rettet opp 2019 av Gulvsystemer, i forbindelse med legging av ny parkett. Egenerklæring: Gulv på kjøkken er skjevt. Gulv i gang er skjeft, noe som medfører at dør mellom stue og gang slår imot gulvet. Døren burde ha vært monteret 2 cm høyere eller høvlet. Forøvrig se takst. Samme gjelder en dør i 2. etg. Dørene kan sikkert heves.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, vi hadde mus våren 2024. Ble tatt med felle. Ingen problem deretter. Mistenker at den kom seg inn ved lufting. Det er noen råtne terrassebord som bør byttes.

- 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

Lagt ved kvitteringer i takst. Det er lagt opp til egen strømmåler til 2.etg. Koblet til kjøkkenstrøm 2.etg. Nytt sikringsskap til 2.etg. med egne kurser osv. Se sitat tidligere eiers egenerklæring: Hamar elektro: Nytt inntak og sikringsskap i 2012. Elisenberg har gjort det meste ellers og det er samsvarserklæring på alt de har gjort, blant annet kjøkken, bad, garasje. Perioden 2013-2019. Hva som er gjort før min tid og av hvem vet jeg ikke. Bekkvang har fjernet oljefyr og montert ny luft til væske varmepumpe i 2019. Arnkvern har rengjort og sanert olje tank i kjelleren 2019 Byttet en del kontakter og brytere i 2025. Minel Byttet føler på varmetræder bad 2024. Minel.

Arbeid utført av

div. Minel i vår eiertid

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg og en kollega satte inn ny verandadør i 2.etg i 2024. Denne kollegaen er bygningskyndig men ikke faglært. Kluke gjorde blikkenslagerjobben utenfor verandadøra. Videre rev jeg et uthus i 2025 og kledde igjen et hull i veggen bak der er det et fint rom som kan brukes som bod om noen ønsker. Da må de bare fjerne panelen jeg satte på.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt på panel der utebod sto før, rom bak. Byttet en del terrassebord på veranda 2. etg, og litt på rekkverk 2024. Byttet vannbord mot øst selv i 2025. Malt huset og garasje i 2024. Brudvik AS satte inn dør mellom de to etasjene våren 2025 og reparerte trappa (faglært). Verandaen krever mer arbeid, se takst.

Arbeid utført av

Brudvik AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2. etg og 1. etg har vært leid ut hver for seg og har eget strømb. Dør mellom etasjene så det er ikke å regne som en hybel eller leilighet, kun en del av huset. Det er to ulike strømmålere, sentralfyren går i begge etg.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke bygget ut men et stort soverom er delt i to i 1. etg, og i stua er det delt av til et soverom.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sitat tidligere eier: Se sitat tidligere eiers egenerklæring: Høyeste 56, laveste mindre enn 20. Ingen dokumentasjon

21.1 Radonmåling

År

2015

Verdi

20-56

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg er usikker på om endringen av innkjørsel til nymovegen er gitt ferdigattest. Det har fått ny adresse og har fått melding fra kommunen i 2021 om at saken er avsluttet i Hamar kommune (og tillatelse er gitt).

- 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

Beskrivelse

Det er asbest bak kledning, den er skadet gjennom monteringen av ny kledning. Denne asbesten er av typen Krysotil, som har kun 8,8% asbest. Det er satt inn nye luftekanaler for å forsikre at det ikke kommer asbest inn i huset etter råd fra asbestrådgiver. Det er ikke funnet spor av asbest inne i huset. Videre er det en del gamle vinduer som er vonde å få igjen om en åpner de. Kjøkkenet i 1. etg står inntil pipe, det virket på brannkontrollør som om var ok så lenge det ikke var montert vedovn i 1. etg eller kjelleren. Noen innerdører trenger justering da de går litt tungt. Ytterdøra 1. etg mangler tetningslist, har en rull som kan medfølge. Rekkverket på terassen er ufagmessig montert og ikke superstødig, men gjør sin nytte. Jeg byttet selv vannbord mot øst i 2025. Videre er noen av radiatorne gamle. En av dem på soverom 1. etg mot Nymovegen må årlig etterstrammes, mens en i 1. etg i gang mot de to soverommene er litt lei å justere.

Document reference: 1213250130

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Øyhovden	390cf4744f4f35bf415715c b59da27d881668f7d	10.06.2025 11:54:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Øyhovden	f09f204b3c3b7add73526 5336a8673f90e402dec	10.06.2025 11:53:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250130

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

Nabolagsprofil

Nymovegen 11 - Nabolaget Klukehagen/Smeby - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Klukstuen Linje B22	2 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Hamar katedralskole 1300 elever	22 min 2 km
Wang Toppidrett Hamar	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

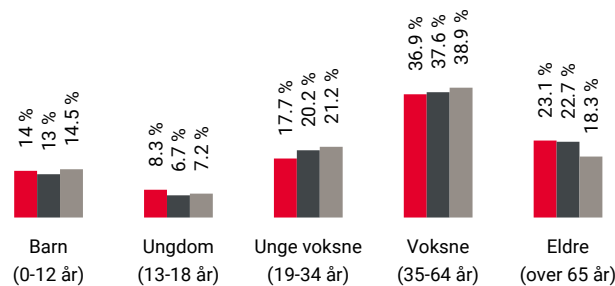
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klukehagen/Smeby	1 466	669
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 1 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	8 min 0.7 km
Spar Sannerud Post i butikk	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

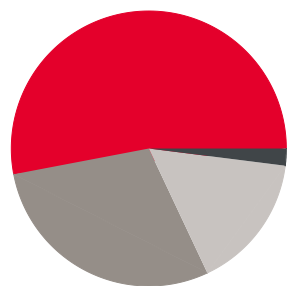
⚽ Vangbana kunstgressbane 4 min 🚶
Fotball 0.4 km

⚽ Helleveien ballplass 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 19 min 🚶

🚴 Fønix CC stadion 5 min 🚗

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 29% blokk
■ 16% annet

Varer/Tjenester



Torghjørnet

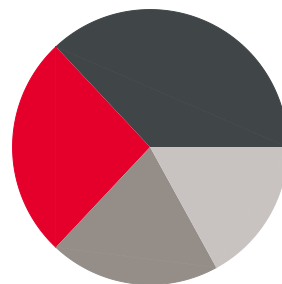
5 min 🚗



Sykehusapoteket Hamar

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

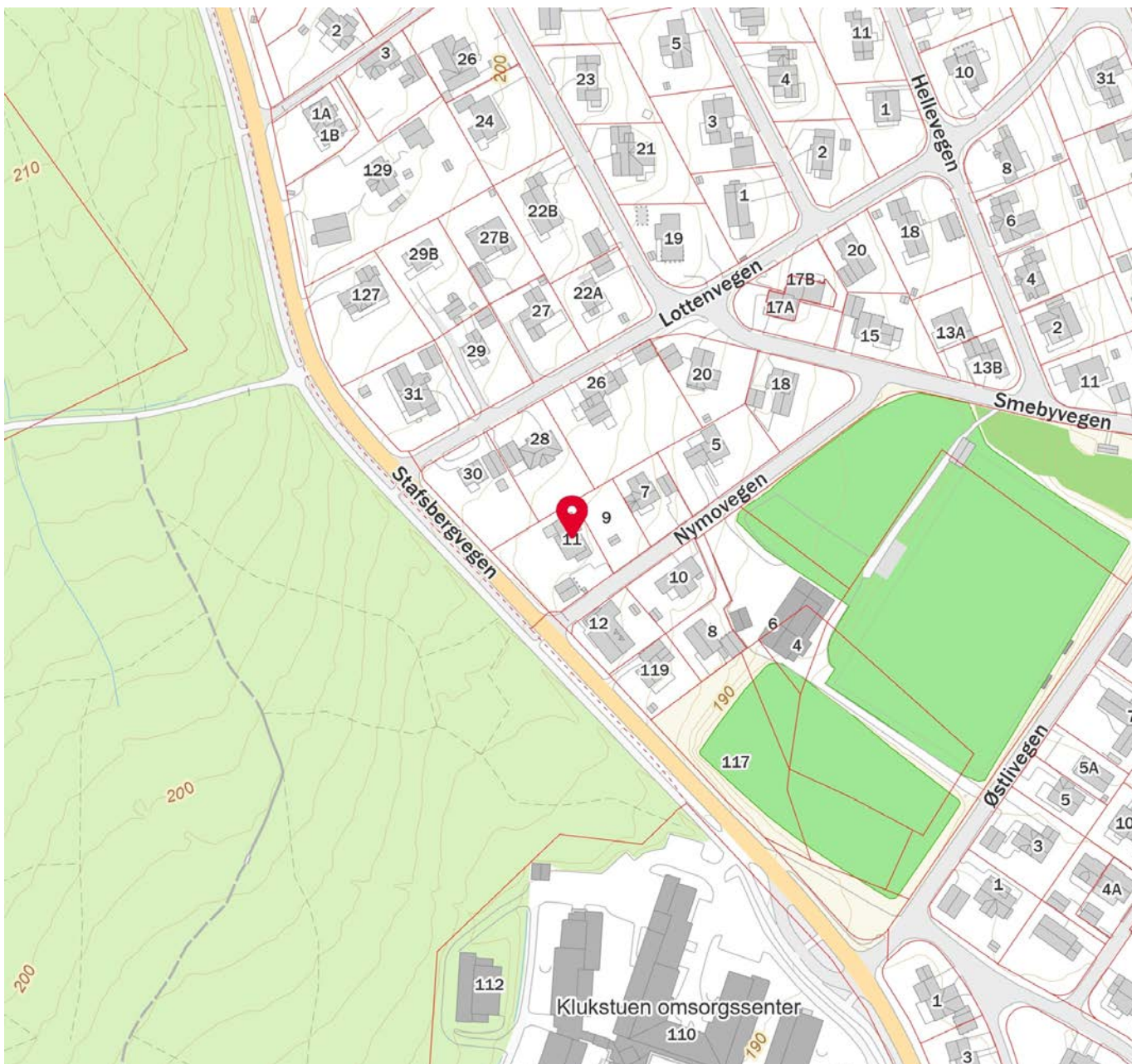
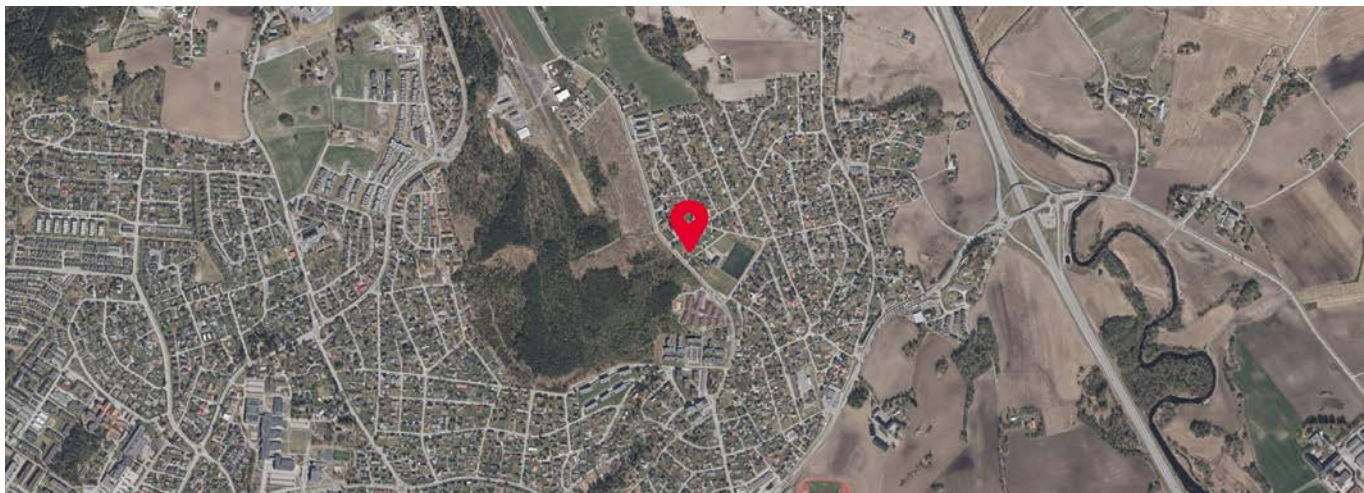
■ Klukehagen/Smeby

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nymovegen 11
2319 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre