



aktiv.

Vognvegen 14 B, 2315 HAMAR

DOMKIRKEODDEN / 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 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Evy Ann Sveum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 288/311 kvm
Tomtstr.: 911.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4487
Oppdragsnr.: 1213250064

Ditt nye hjem?

Velkommen til Domkirkeodden og Vognvegen 14 B!

En solrik og flott eiendom på ca. 911m² som er bebygd med en stor enebolig, samt carport med bod. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med 2 store stuer, separat kjøkken med spiseplass, 5 soverom, 2 bad, badstue, vaskerom, ekstra toalettrom og flere boder. Det er peisnnsats og varmepumpe i begge stuer. Boligen fremstår velholdt, men det er behov for oppussing og modernisering for å imøtese dagens krav til standard. Det er solrike terrasser på totalt 80m² og stor hage med plen, div. beplantning og drivhus.

Eiendommen har en sentral og fin beliggenhet like ved Domkirkeodden og Mjøsa med flotte friarealer. I tillegg er det kort gangavstand til bla. barnehage, flere skoler, kjøpesenter og Hamar sentrum med alt av byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæringsskjema	76
Nabolagsprofil	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 288 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 311 m²

TBA: 80 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 142 m²

Beskrivelse: Trapp, gang, kjellerstue, 2 soverom, bad, badstue, wc og 5 boder.

1. etasje

BRA-i: 146 m²

Beskrivelse: Entré, hall, trapp, gang, stue, kjøkken, vaskerom, wc, bad og 3 soverom.

TBA: 22 m²

Beskrivelse: Terrasse inngangsparti.

TBA: 35 m²

Beskrivelse: Terrasse stue syd.

TBA: 23 m²

Beskrivelse: Terrasse stue vest.

Carport

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Utvendig bod

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt med laser.

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. 911,1m². Flat tomt, opparbeidet med plen, blomstrer, trær og hekk.

Gruslagt gårdsplass, terrasse rundt store deler av huset og enkel carport med bod.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til ved Domkirkeodden. Kort veg til Mjøsa og Hamar sentrum med komplett servicetilbud. Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til skoler og barnehager og det er kort veg til kjøpesenter, idrettshaller og badestrender. Det er gode kollektive transporttilbud ikke langt fra boligen og det er både sykkelveier og rekreasjonsområder. Domkirkeodden friarealer ligger like ved.

Til Maxi kjøpesenter er det kun ca. 5 minutters gåtur. Til Hamar sentrum er det ca. 2 km, herfra er det togforbindelse i østre del av sentrum til Lillehammer, Trondheim og Oslo Lufthavn. Til Martodden barnehage er det ca. 700 meter og til Jønsrudløkka barnehage er det ca. 1,3 km. Storhamar barneskole ligger ca. 1 km fra boligen, til Prestrud barneskole er det ca. 1,7 km og til Greveløkka barneskole er det ca. 1,8 km. Wang Toppidrett ligger bare en kort gåtur unna, ca. 10 minutter gange. Åjer

ungdomsskole ligger ca. 1,4 km fra boligen og Til Storhamar videregående skole er det kun ca. 300 meter.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Byggegrunn er ikke kjent. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Grunnmur av porebetong/Siporex, pusset utvendig og under terreng. Det er montert grunnmursplast iflg. tidligere eier og byggherre. De fleste innvendig vegger i kjeller er av porebetong, som er kledd med panel. Noen delevegger er i trematerialer. Terrengtet rundt boligen er så og si flatt. Det er etablert drenering iflg. tidligere eier.

Yttervegger består av edelbetong veggelementer. (3cm betong med hvit og svart singel utv. + 25cm Siporex). Vindu med 2-lags energiglass fra byggeår. Terrassedører med 2-lags energiglass fra byggeår. Ytterdør i fra byggeår. Vinduer med 2-lags energiglass på 2 soverom kjeller fra 2019. 5 markiser pluss annen solskjerming utvendig og innvendig. Terrasser utført med impregnerte materialer. Terrasse utenfor inngangspartiet. Terrasse med utgang fra stue mot vest og syd. Terrasse mot vest med rekkverk.

Valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel fra 2007, med lufting via raft. To løps teglsteinspipe som er forblendet med skifer over tak, med fotbeslag og hel skifer plate som toppavdekking. Undertaket antas å være i fra 2007. Utvendige takrenner, nedløp, luftelyre og pipe fotbeslag i metall fra 2007. Uinnredet kaldloft. Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke. Det er ikke gulv på kaldloftet, bare bjelkelag. Undertak av rupanel.

Enkel carport og bod med betong gulv, stående panel, pulttak med asfaltshingel, takrenner og nedløp. Antas fra 1976. Asfaltshingel, renner og nedløp er fra 2007 iflg.eier. Carport fremstår generelt slitt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.05.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Det ble registrert riss i grunnmur mot øst. Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker: 20 -

60år. På grunn av alder. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

* Drenering: Takvann blir ført fra taknedløp i rør under terreng, og muligens sammen med drenering til drengskum. Normal intervall for spyling/kontroll av drengssystemet og drengskummen: 1 - 5år. Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år. Mangelfullt fall på terreng fra bolig. Krav 1:50 > 3 meter fra husveggen. Alder drenering, over halvparten av forventet levetid, før event. utskifting er nådd. Anbefaler inspeksjon av drengssystemet med kamera og event. spyling.

* Vinduer og ytterdører: Punkterte vinduer på soverom mot øst og bad iflg. eier. TG3. Knust kjeller vindu mot øst. TG3. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Generelt vedlikehold innvendig og utvendig. Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år. Normal levetid for tre ytterdører før utskifting: 20 - 40år. Alder, over halvparten av forventet levetid for trevinduer er nådd. Alder, forventet levetid for ytterdør er allerede nådd.

* Terrasser, balkonger, trapper o.l.: Rekkverk mot vest med H. ca. 70cm, her er kravet min. H. 90cm. Trapp ned til terrasse mot syd mangler rekkverk. Mangler håndløper inngang. Generelt vedlikehold må påregnes. TG2 på grunn av merknader over.

* Kjeller Veggenes og himlingens overflater: Ventil i yttervegg, men mangler tilluft mellom dørblad og terskel. Er ikke kjent med om rom under terreng er innredet etter byggeår. Det ble registrert riss i yttervegg/grunnmur i bod mot øst. Etablering av tilluft. Riss i yttervegg/grunnmur i bod mot øst.

* Kjeller Gulvets overflate: Noe fjæring i parkett/laminat gulv. Planhetsavvik fra +6mm til -6mm på parkettgulvet. Noen hakk og riper kan forekomme. Generelt vedlikehold. TG2, se merknader.

* Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: Mangelfull tilluft. Boret hull og målt med egnet kontrollutstyr på delevegg, ingen forhøyede verdier ble målt. Målt direkte på innvendig grunnmur og gulv i bod mot øst. Det ble registrert noe forhøyede verdier på vegg ned mot gulv og på gulv. Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år. Anbefaler å sjekke dreneringssystemet.

* 1-etasje vaskerom Overflate vegger og himling: Innredning bærer preg av alder. Behov for generelt vedlikehold. Tilluft er mangelfullt. Etablering av tilluft og alder.

* Andre rom: Enkelte sår, hakk og rift forekommer. Generelt vedlikehold må påregnes. 1-etasje planhet gulv: Stue med avvik +12mm der dette ble målt. Noe fjæring i parkett. Merker i takplater stue etter vannlekkasje. (Feier hadde tråkket i stykker eternitt plater, som lå på taket tidligere). Kjeller planhet gulv: Gang/stue med avvik fra +6mm til -6mm der dette ble målt. Noe fjæring i parkett/laminat. Planhetsavvik.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen. Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år. Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: Alder vannrør av kobber og sluk av plast er allerede nådd. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. Over halvparten av forventet levetid for avløpsrør av pvc er nådd.

* Ventilasjon: Kjeller er tilluft mangelfullt mellom dørblad og terskel. Etablering av tilluft.

* Toalettrom: 1-etasje ser det ut til at wc har blitt skiftet, for belegget går ikke under wc foten. Generelt vedlikehold.

* Garasje – uthus: Asfaltshingel, renner og nedløp er fra 2007 iflg.eier. Carport fremstår generelt slitt. Vedlikehold er påkrevd.

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

* 1-etasje bad Overflate vegger og himling: Innredning bærer preg av alder. Generelt vedlikehold. Normal levetid for membran/smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år. Anbefaler å rehabilitere bad, for å tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning.

* 1-etasje bad Overflate gulv: Våtromsbelegg fra byggear, 49år. Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år. Anbefales å rehabilitere bad, for å tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning.

* 1-etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble fuktkontrollert på vegg i tilstøtende rom, uten å registrere høye fuktverdier. Vegg besto av pusset Siporex mur med tapet utenpå. Ingen dokumentasjon på membran vegg foreligger. Forventet levetid på membran vegg 10 - 20år. Forventet levetid på membran/våtromsbelegg gulv: 10 - 30år. Forventet brukstid membran gulv og vegg er nådd. Anbefaler rehabilitering av badet for å kunne tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning.

* 1-etasje vaskerom Overflate gulv: Belegget går bort til vegg, og ikke opp på vegg eller terskel. Det er montert plastlist opp på vegg. Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år. Alder for våtromsbelegg er allerede nådd. Belegget er ikke utført iht. krav for våtrom.

* 1-etasje vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da rommet ikke har dusj eller blir utsatt for vannbelastning. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy, uten å registrere høye fuktverdier. Belegget skal føres opp på vegg og terskel. Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år. Alder for våtromsbelegg er allerede nådd. Utbedring av gulv, som tilfredsstiller krav for våtrom/vaskerom.

* Kjeller bad Overflate vegger og himling: Tilluft er mangelfullt. Noe råte i svill til dusjdør/vegg. Alder våtromsbelegg. Normal levetid for våtromsbelegg på vegg før utskifting: 10 til 20år. Alder våtromsbelegg er allerede nådd. Utbedring av råte i svill. Etablering av tilluft.

* Kjeller bad Overflate gulv: Noe råte i svill under belegg og skinne til dusjvegg/dør. Normal levetid på våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 - 30år. Utskifting av svill. Alder er allerede nådd.

* Kjeller bad Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble boret hull i tilstøtende rom til dusj og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere høye fuktverdier. Forventet levetid på våtromsbelegg vegg er 10 - 20år. Forventet levetid på våtromsbelegg gulv er 10 - 30år. Alder er allerede nådd. Rehabilitering av dusjnise for å kunne tilfredsstille dagens krav til vannbelastning og våtrom.

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: Råte i treverk på bad kjeller i terskel hvor dusjvegger er festet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rundt år 2000 var det to tilfeller av tilbakeslag av kloakk i kjeller. Dette skyldtes rester i avløpsrør fra tidligere utført avretingsjobb vaskerom hovedetasje. Restene løsnet fra rørene og forårsaket «propp». Ikke opplevd utfordringer i etterkant.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannlekkasje bod innenfor kjellerstue ca. 2013. Pakning i del til utekran røket og forårsaket vannlekkasje. Dette ble en forsikrings sak og ble utbedret kort tid etter.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Liten vannlekkasje i tak ca 2007 fordi feieren hadde tråkket i stykker noe takstein rundt pipa. Skiftet undertak og taktekking i denne forbindelse.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, i forbindelse med skifting av sikringskap. Husker ikke årstall.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet undertak og taktekking på egeninnsats av oss selv som ufaglærte og med hjelp av faglært snekker Trond Amesen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Deler av kjeller omgjort til kjellerstue og soverom. Per dags dato jobbes det med søknad om bruksendring til kommunen for å få dette godkjent og i orden.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble tatt en måling et sted mellom perioden 2007-2012, husker ikke årstallet. Målingen viste gode verdier og ingen behov for tiltak. Husker ikke verdien på målingen.

21.1. Radonmåling

År: 2007.

Verdi: Husker ikke.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang/trapperom, stue med utgang til terrasse og overbygd terrasse, kjøkken/spisestue, vaskerom, gang, 3 soverom og badserom.

Kjeller: Gang/trapperom, badserom med toalettrom, badstue og vaskerom, 2 soverom, kjellerstue og 5 boder.

Eiendommen er også bebygd med en carport på 16m² med utvendig bod på 7m² i bakkant.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i bra stand, med behov for generelt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

* Montert rømningsvinduer på 2 soverom, 2-lags energiglass fra 2019.

* Montert peisinnstus i åpen peis på stue.

* Montert varmepumpe i stue og kjeller 2020/2021.

* Skiftet undertak og lagt asfaltshingel i 2007.

Parkering

I carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Selger opplyser om at det er foretatt radonmåling, utført en gang mellom 2007-2012, men husker ikke årstallet. Selger husker ikke verdien på målingen, men opplyser at målingen viste gode verdier og ingen behov for tiltak.

Diverse

Feiling ble utført siste gang den 15.05.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 05.12.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumper, ved og elektrisitet. Montert 2 stk. luft-til-luft varmepumper i 2020/21, den ene er montert i stuen i 1. etasje og den andre i kjellerstuen. Vedfyring med peisinnstatts i begge stuer (stue 1. etasje og kjellerstue). Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på begge badrom.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

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 5 900 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 30 804,59,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

* Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 622,-

* Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk

* Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk

* Renovasjon: Kr. 3 931,- (middels beholder - 140 liter)

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)

* Eiendomsskatt: Kr. 16 188,-

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 1 538 348,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 6 153 390,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4487 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 14.08.1973, dagboknummer 105233. Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 909 og 4487 i Hamar kommune. Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser.

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 10.10.1974, dagboknummer 106887.

Rettigheter hefter i: Gnr. 1, bnr. 1187 og 4487 i Hamar kommune.

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 13.03.1975, dagboknummer 101797.

Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 909 i Hamar kommune. Bestemmelse om garasje/parkering. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolighus i 1976. Det foreligger også ferdigattest fra 2025 for bruksendring fra tilleggsdel i kjeller til kjellerstue og soverom.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller brukstillatelse for carport med bod. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er avvik på terrasser som ikke fremkommer av tegningene. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk. Det er også mottatt godkjente byggetegninger av carport med bod.

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 privat vei. Eier av bnr. 4487 (salgsobjektet) har tinglyst rett til å bruke samme oppkjøring som bnr. 909, mot å dele vedlikehold og rydding av veien. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Martodden" fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (feltnavn B 21).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_).

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.

Det gjøres oppmerksom på at det i matrikkelen er opplyst om grunnforurensning. Lokaltetsnr: 6606.

Navn: Mabel sandbergs veg 24-Storhamar VGS

Påvirkningsgrad: 02 - Liten/ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk.

http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=6606

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver.

Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

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 avgiftsskrav.

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

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Pantebrev kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris, inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøttet 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 dekningsvalg 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 fast provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 22.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.



Velkommen til Domkirkeodden og Vognvegen 14 B!



En solrik og flott eiendom på ca. 911m² som er bebygd med en stor enebolig.



Eiendommen er også bebygd med en carport på 16m² med utvendig bod på 7m² i bakkant.



Du ønskes velkommen inn via en hyggelig terrasse på ca. 22m². Terrassen vender mot øst og har gode solforhold på morgen/formiddag.



Lys og praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen har du adgang til både toalettrom og vaskerom.



Praktisk toalettrom med belegg på gulv, lysmalt panel på veggene og et vindu som slipper inn naturlig lys.



Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med 2 store stuer, separat kjøkken med spise plass, 5 soverom, 2 bad, badstue, vaskerom, ekstra toalettrom og flere boder.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort rom som er naturlig oppdelt i ulike soner.



Boligen fremstår velholdt, men det er behov for oppussing og modernisering for å imøtse dagens krav til standard.



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Ved spisestuen er det en stor skyvedør som gjør at terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid.



Her har du en stor og hyggelig vestvendt terrasse på ca. 23 m². Terrassen er overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper.



Beliggenheten mot vest sørger for deilig ettermiddag- og kveldssol.



Fra terrassen er det trapp ned til den store hagen.



Stuen er naturlig delt inn i ulike soner med en flott peis som et midtpunkt i rommet.



Romslig stue med god plass til flere ulike sittegrupper.





Fra stuen er det også udgang til en solrik markterrasse på ca. 35m². Denne terrassen vender mod syd som sørger for gode solforhold.



Hagen er flat og lettstelt med store plenarealer.



I hagen er det også et drivhus.



Her ligger alt tilrette for mye utendørs hygge!



Peisen gir både god varme og bidrar til ekstra hygge.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2020/21 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



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



Stort og lyst kjøkken med spiseplass.



Kjøkkeninnredning fra 2000 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



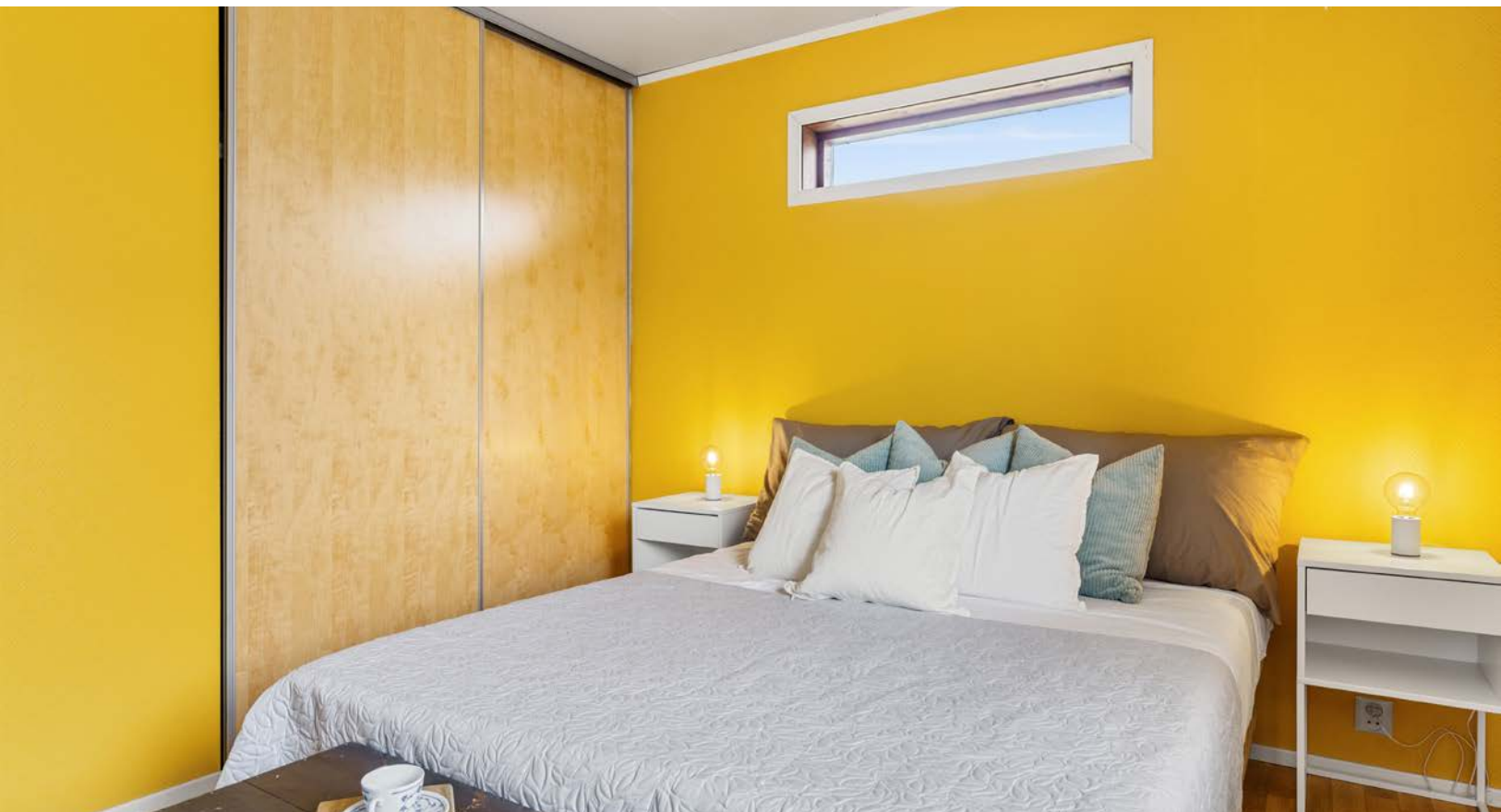
Ved vinduet er det god plass til et stort spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Gang i 1. etasje med adkomst til 3 soverom og badrom.



Soverom 1 er et stort rom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Nisje med stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



Soverommet har to store garderober som sørger for meget god oppbevaringsplass.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 3 er også et lyst og hyggelig rom.



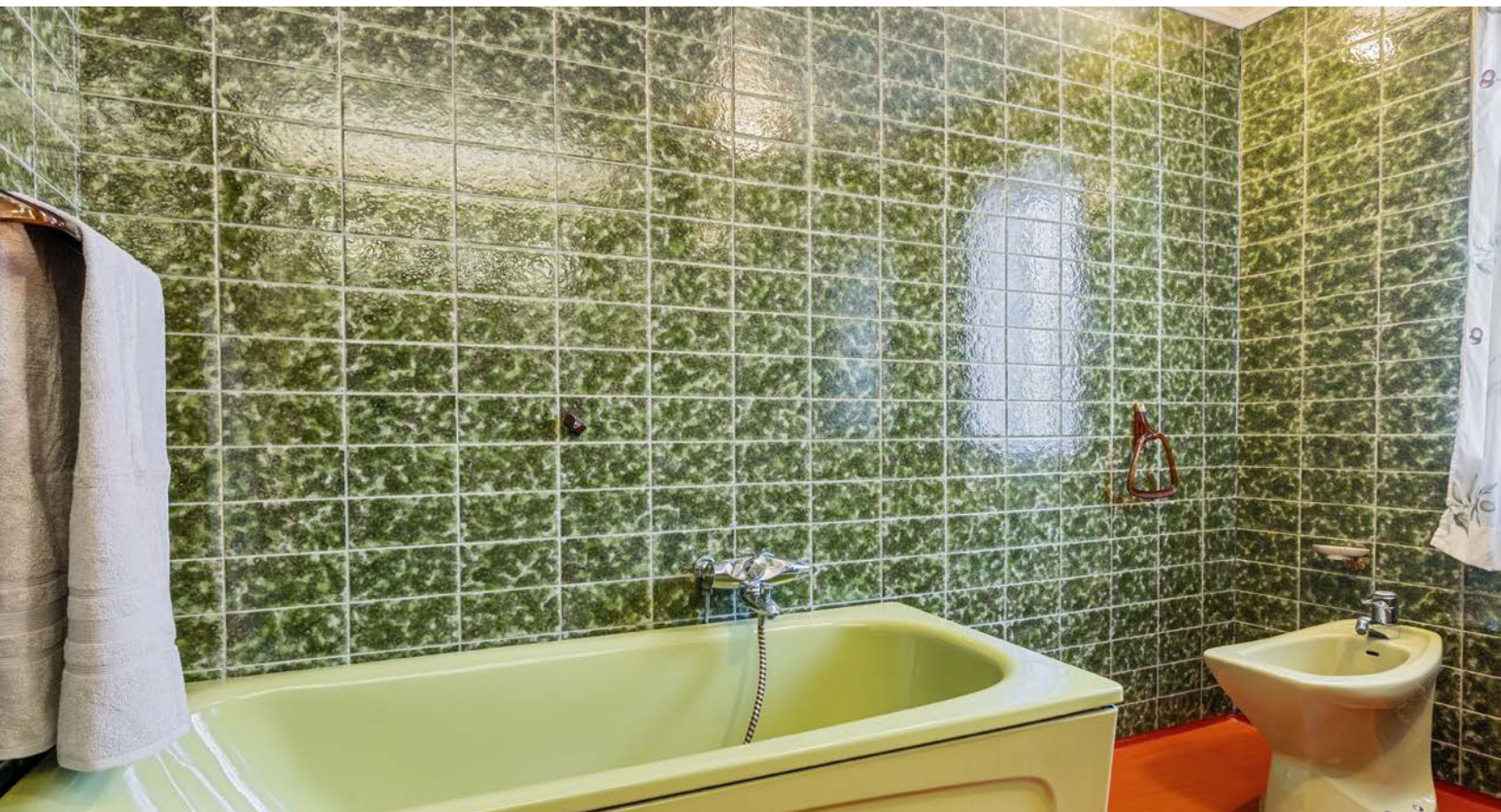
På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig, samt god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



I tilknytning til soverommene i 1. etasje er det et eldre baderom med behov for renovering.



Baderommet er utstyrt lys innredning med servant, speil med belysning og vegghegte skap over, gulvstående toalett, vegghegt servant, bidè og badekar med dusj.



Baderommet fra 1976 har våtromsbelegg på gulv, varmekabel med termostat, keramiske fliser på vegger og plater i himlingen.



Gang med trapp ned til kjelleretasjen.



Kjelleren er innredet med gang/trapperom, baderom med toalettrom, badstue og vaskerom, 2 soverom, kjellerstue og 5 boder.



Det foreligger ferdigattest fra 2025 for bruksendring fra tilleggsdel i kjeller til kjellerstue og soverom.



Lys og romslig kjellerstue med nyere og moderne enstavs laminat på gulv.



Koselig stue med fine detaljer som gir særpreg.



I stuen er det både peis og varmepumpe som gir god varme.



Soverom 4 som ligger i kjelleren har et stort vindu med lysgrav utenfor.



God plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement.



Soverom 4 er et koselig rom med lunt teppegulv og lysnet panel på veggene.



Stort soverom med god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Eldre baderom i kjeller med behov for renovering. Baderommet har adkomst til toalettrom, badstue og teknisk rom med sluk.



Baderommet fra 1976 har fliser på gulv, varmekabler med termostatstyring og trepanel på veggene.



Dusjnise med skyvedør, belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og avtrekksventil i taket.



Boligen ble oppgradert i 2007 med ny takteking, nye takrenner og nedløp.



Lettstelt, solrik og pent opparbeidet tomt innhegnet med hekk.



Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Eiendommen har en sentral og fin beliggenhet like ved Domkirkeodden og Mjøsa med flotte friarealer. I tillegg er det kort gangavstand til bla. barnehage, flere skoler, kjøpesenter og Hamar sentrum med alt av byfasiliteter.

1. etasje



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.

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

Salg
Vognvegen 14 B
2315 Hamar



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 14/05/2025

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4487
Hjemmelshaver:	Evy Ann Sveum
Tomt:	911m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bestemmelser til reguleringsplan for Martodden.
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 30804,59 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	Kr. 1 538 348 for inntektsåret 2023
Byggeår:	1976
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol, ca. 15 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Evy Ann Sveum
Tilstede under befaringen:	Evy Ann Sveum
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt, opparbeidet med plen, blomstrer, trær og hekk. Gruslagt gårdsplass, terrasse rundt store deler av huset og enkel carport med bod.

OM BYGGEMETODEN:

Antar såle av betong, støpt plate på mark, grunnmur av porebetong/Siporex, etasjeskille av Siporex dekkeelementer, yttervegger av edelbetong veggelementer, valmet tak av trekonstruksjoner, teknet med asfaltshingel. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand, med behov for generelt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming.
1-etasje: Varmekabel på bad, varmepumpe, panelovner og vedfyring. Kjeller:
Varmekabel på bad, varmepumpe, panelovner og vedfyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Ferdigattest.
- Kommuneplan 2018-2030 Arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- Bestemmelser til reguleringsplan for Martodden.
- Utskrift grunnbok.
- Kommuneplan.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/4487//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/4487//.
- Pantebokkopi.
- Planopplysninger.
- Brann - og feier.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Ligningsverdi.
- Fritekst.
- Grunnkart.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/4487//.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1-etasje: Vegger med Trysilpanel, tapet, teglstein, malt panel, keramiske fliser og peis med skifer stein og malt puss. Tak med hvite plater.

Gulv med parkett, laminat og beleg.

Kjeller: Vegger med malt pusset mur, trepanel, porebetong blokker/Siporex og sponplater.

Tak med malte Siporex dekke elementer og med falske åser og trepanel.

Gulv med parkett, laminat, keramiske fliser, beleg, teppe og betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble opplyst av eier:

- Montert rømningsvinduer på 2 soverom, 2-lags energiglass fra 2019.
- Montert peisinnstatts i åpen peis på stue.
- Montert varmepumpe i stue og kjeller 2020/2021. - Skiftet undertak og lagt asfaltshingel i 2007.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1-etasje	146				146	
Kjeller	142				110	32
Terrasse inngangsparti				22		
Terrasse stue syd				35		
Terrasse stue vest				23		
SUM BYGNING	288			80	256	32
SUM BRA	288					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		16				16
Utvendig bod		7				7
SUM BYGNING	23	23				23
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

1-etasje: Entre, hall, trapp, gang, stue, kjøkken, vaskerom, wc, bad og 3 soverom. Kjeller:

Trapp, gang, kjellerstue, 2 soverom, bad, badstue, wc og 5 boder.

BRA-e:

Carport og utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Generelt vedlikehold må påregnes.

1-etasje - Planhet gulv: Stue med avvik +12mm der dette ble målt. Noe fjæring i parkett.

Merker i takplater stue etter vannlekkasje. (Feier hadde tråkket i stykker eternitt plater, som lå på taket tidligere).

Kjeller - Planhet gulv: Noe svanker i parkett gulv fra +6mm til -6mm der dette ble målt. Noe fjæring i parkett/laminat.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

14/05/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur av porebetong/Siporex, pusset utvendig og under terreng.

Det er montert grunnmursplast iflg. tidligere eier og byggherre.

De fleste innvendig vegger i kjeller er av porebetong, som er kledd med panel. Noen delevegger er i trematerialer.

Merknader: Det ble registrert riss i grunnmur mot øst.

Forventet levetid for utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker: 20 - 60år

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen er så og si flatt.

Det er etablert drenering iflg. tidligere eier.

Merknader: Takvann blir ført fra taknedløp i rør under terreng, og muligens sammen med drenering til drenskum. Normal intervall for spyling/kontroll av drenssystemet og drenskummen: 1 - 5 år.

Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60 år

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger består av edelbetong veggelementer. (3cm betong med hvit og svart singel utv. + 25cm Siporex)

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll.

I den forbindelse registreres det ingen feil eller mangler i vertikale fuger eller på veggelementene, der dette ble kontrollert.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 2-lags energiglass fra byggeår.

Terrassedører med 2-lags energiglass fra byggeår.

Ytterdør i fra byggeår.

Vinduer med 2-lags energiglass på 2 soverom kjeller fra 2019. TG1

5 markiser pluss annen solskjerming utvendig og innvendig.

Merknader: Punkterte vinduer på soverom mot øst og bad iflg. eier. TG3

Knust kjeller vindu mot øst. TG3

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Generelt vedlikehold innvendig og utvendig.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60 år.

Normal levetid for tre ytterdører før utskifting: 20 - 40 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel fra 2007, med lufting via raft.
To løps teglsteinspipe som er forblendet med skifer over tak, med fotbeslag og hel skifer plate som toppavdekking.

Merknader: Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, utover generelt vedlikehold. Normal levetid for asfaltshingel før omlegging: 20 til 30år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner, nedløp, luftelyre og pipe fotbeslag i metall fra 2007.

Merknader: Nedløp ført i rør under terreng.
Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

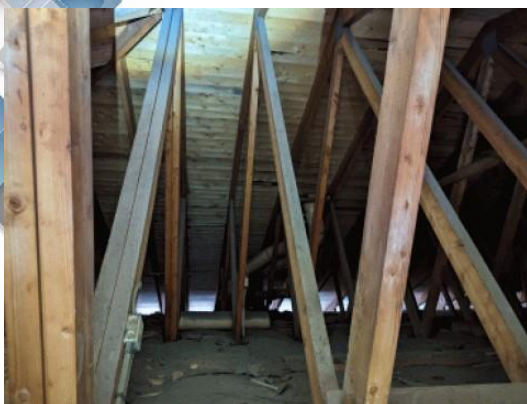
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Uinnredet kaldloft.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

Det er ikke gulv på kaldloftet, bare bjelkelag. Undertak av rupanel.

Merknader: Ikke mulig å undersøke event. lekkasje rundt pipe eller andre gjennomføringer.
Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.
Det ble fuktkontrollert i taksperrer fra loftsluken, uten å registrere for høye fuktverdier.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser utført med impregnerte materialer.

Terrasse utenfor inngangspartiet.

Terrasse med utgang fra stue mot vest og syd. Terrasse mot vest med rekkverk.

Merknader: Rekkverk mot vest med H. ca. 70cm, her er kravet min. H. 90cm.

Trapp ned til terrasse mot syd mangler rekkverk.

Mangler håndløper inngang.

Generelt vedlikehold må påregnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1

7.1 Piper og ildsteder

Dobbel teglsteins pipe, peisinnstas med omramming av skifer og pusset malt mur i stue, og peisinnstas med pusset og malt omramming i mur kjellerstue.

Merknader: Sist feiing 15.05.2023.

Sist tilsyn 05.12.2024.

Ingen anmerkninger fra Hedmarken brannvesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille med Siporex dekke elementer.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkontens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger med pusset og malt mur, ubehandlet porebetong/Siporex blokker og trepanel. Tak med malte Siporex dekkelementer og trepanel.

Merknader: Ventiler i yttervegg, men mangler tilluft mellom dørblad og terskel.

Er ikke kjent med om rom under terreng er innredet etter byggeår.

Det ble registrert riss i yttervegg/grunnmur i bod mot øst.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv med parkett, laminat og betong.

Merknader: Noe fjæring i parkett/laminat gulv.

Planhetsavvik fra +6mm til -6mm på parkettgulvet.

Noen hakk og riper kan forekomme.

Generelt vedlikehold.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer som er åpningsbare.

Merknader: Mangelfull tilluft.

Boret hull og målt med egnet kontrollutstyr på delevegg, ingen forhøyede verdier ble målt.

Målt direkte på innvendig grunnmur og gulv i bod mot øst.

Det ble registrert noe forhøyede verdier på vegg ned mot gulv og på gulv. Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år

10. Våtrom**10.1 1-etasje bad****TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1976.

Keramiske fliser vegg og plater i himling. Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og servant med 1 greps blandebatteri. Speil med lyspunkt over og overskap begge sider av speil. Gulvsmontert wc med egen servant, bidè og badekar med dusj.

Ventil over vindu og i tak. Tilluft under dør.

Merknader: Innredning bærer preg av alder.

Generelt vedlikehold.

Normal levetid for membran/smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring og opp under terskel.
Varmekabel med termostat.

Merknader: Våtromsbelegg fra byggeår, 49år.

Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg er lagt ned i sluk med klemring.

Belegget går opp på vegg og bak fliser og oppunder terskel.

Merknader: Det ble fuktkontrollert på vegg i tilstøtende rom, uten å registrere for høye fuktverdier.

Veggen besto av pusset Siporex mur med tapet utenpå.

Ingen dokumentasjon på membran vegg foreligger.

Forventet levetid på membran vegg 10 - 20år.

Forventet levetid på membran/våtromsbelegg gulv: 10 - 30år.

10.2 1-etasje vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Antar at vaskerommet er fra 1976.

Tapet på vegger og plater i himling. Innredning med slette fronter, benkeplate og kum i rustfritt stål, 2- greps blandebatteri pluss høyskap. på begge sider av innredning. På motsatt side innredning med laminat benkeplate med skuffeseksjon under og høyskap på hver side. Vindu med ventil og 2 ventiler i taket.

Merknader: Innredning bærer preg av alder.

Behov for generelt vedlikehold.

Tilluft er mangelfullt.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med våtromsbelegg, som går ned i sluk med klemring.

Merknader: Belegget går bort til vegg, og ikke opp på vegg eller terskel.

Det er montert plastlist opp på vegg.

Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30 år

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg på gulv, som går ned i sluk med klemring. Belegget går bort til vegg og terskel.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da rommet ikke har dusj eller blir utsatt for vannbelastning. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

Belegget skal føres opp på vegg og terskel.

Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30 år

10.3 Kjeller bad

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det

er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad i fra 1976, med wc rom, badstue og teknisk rom med sluk.

Vegger i dusj med våtromsbelegg, ellers trepanel og himling med trepanel.

Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedsenket , servant og 1 greps blandebatteri. Overskap med lys og speil.

Dusjnisje med skyvedør.

Avtrekkssventil i taket i dusjnisjen.

Merknader: Tilluft er mangelfullt.

Noe råte i svill til dusjdør/vegg.

Alder våtromsbelegg.

Normal levetid for våtromsbelegg på vegg før utskifting: 10 til 20 år

**TG 3** 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad med fliser på gulv og dusjnische med beleggt gulv, som går ned i sluk med klemring. Varmekabler med termostatsstyring.

Merknader: Noe råtne i svill under beleggt og skinne til dusjvegg/dør.

Normal levetid på våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 - 30 år

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra ca. 1976

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg gulv som går ned i sluk med klemring, og over terskel som dusjvegg/dør med skinne er plassert oppå.
Våtromsbelegg på vegger. Dusjgarnityr på vegg.

Merknader: Det ble boret hull i tilstøtende rom til dusj og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Forventet levetid på våtromsbelegg vegg er 10 - 20år.

Forventet levetid på våtromsbelegg gulv er 10 - 30år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1976

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2000 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandeblender. Komfyr med platetopp og mekanisk avtrekksvifte. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Kjøkkenet fremstår i bra stand, og som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand i forhold til alder og bruksslitasje.

Merknader: Enkelte sår, hakk og rift forekommer.

Generelt vedlikehold må påregnes.

- 1-etasje planhet gulv: Stue med avvik +12mm der dette ble målt.

Noe fjæring i parkett.

- Merker i takplater stue etter vannlekkasje. (Feier hadde tråkket i stykker eternitt plater, som lå på taket tidligere).

- Kjeller planhet gulv: Gang/stue med avvik fra +6mm til -6mm der dette ble målt.

Noe fjæring i parkett/laminat.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1976

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Toalett rom 1-etasje og kjeller med gulvsmontert wc. Vannrør av kobber og avløp i plast/pvc.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen. Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år
Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år Normal levetid for sluk av plast før utskifting: 30 til 50år

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2013 - 287 liter.

Merknader: Ingen avvik på befaringsdagen.
Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2020/2021

Varmepumpe luft til luft i stue og i kjellerstue.

Merknader: Varmepumpene fungerer som de skal iflg. eier.
Normal levetid for varmpumpe før utskifting ca. 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

1-etasje med ventiler over vinduer, 1 i yttervegg. Naturlig avtrekk i tak på wc, vaskerom og bad. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Tilluft mellom dørblad og terskel.

Kjeller med ventiler i yttervegg og naturlig avtrekk i tak dusj og wc.

Merknader: Kjeller er tilluft mangelfullt mellom dørblad og terskel.

TG 2 13.6 Toalettrom

1-etasje med gulvsmontert wc, servant med lyspunkt og speil. Panelovn og vindu. Kjeller med wc rom innenfor badet. Gulvsmontert wc.

Merknader: 1-etasje ser det ut til at wc har blitt skiftet, for belegget går ikke under wc foten.



14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Antas fra 1976.

Enkel carport og bod med betong gulv, stående panel, pulttak med asfaltshingel, takrenner og nedløp.

Merknader: Asfaltshingel, renner og nedløp er fra 2007 iflg.eier.
Carport fremstår generelt slitt.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1976

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i kjeller med automatsikringer.

Inntakssikringer i kjeller 3x63A.

Montert automatsikringer, årstall ukjent.

Montert ny måler med samsvarserklæring 2017.

Merknader: Det er ikke oppgitt om det er utført arbeide på el. anlegget etter 1999.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag, at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Hamar kommune: Ferdigattest bruksendring 19.05.2025 – kjellerstue og soverom.

- Mangler håndløper på en side ned til kjeller.

- Tegning samsvarer ikke med rominndeling i kjeller.

Egenerklæringen - opplysninger fra selger:

- Råte i treverk på bad kjeller i terskel hvor dusjvegger er festet.

- Rundt år 2000 var det to tilfeller av tilbakeslag av kloakk i kjeller. Dette skyldtes rester i avløpsrør fra tidligere utført avrettingsjobb vaskerom hovedetasje. Restene løsnet fra rørene og forårsaket «propp». Ikke opplevd utfordringer i etterkant.

- Vannlekkasje bod innenfor kjellerstue ca. 2013. Pakning i del til utekran røket og forårsaket vannlekkasje. Dette ble en forsikringssak og ble utbedret kort tid etter.

- Liten vannlekkasje i tak ca. 2007 fordi feieren hadde tråkket i stykker noe takstein rundt pipa. Skiftet undertak og takteking i denne forbindelse på egeninnsats som ufaglært og med hjelp av faglært snekker Trond Arnesen.

- Kontroll av el. anlegget, i forbindelse med skifting av sikringsskap. Husker ikke årstall.

- Det ble tatt radonmåling et sted mellom perioden 2007-2012, husker ikke årstallet. Målingen viste gode verdier og ingen behov for tiltak. Husker ikke verdien på målingen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	På grunn av alder. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
1.3	Drenering
	Mangelfullt fall på terreng fra bolig. Krav 1:50 > 3 meter fra husveggen. Alder drenering, over halvparten av forventet levetid, før event. utskifting er nådd. Anbefaler inspeksjon av drens-systemet med kamera og event. spyling.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Kostnader ved utskifting av punkterte glass i vinduer og knust glass i kjellervindu anslås til ca. kr.20000,- inkl.mva. Alder, over halvparten av forventet levetid for trevinduer er nådd. Alder, forventet levetid for ytterdør er allerede nådd.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 på grunn av merknader over.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Etablering av tilluft. Riss i yttervegg/grunnmur i bod mot øst.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2, se merknader.

9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Anbefaler å sjekke dreneringssystemet.
10.2.1	1-etasje vaskerom Overflate vegger og himling
	Etablering av tilluft og alder.
12.1	Andre rom
	Planhetsavvik.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Alder vannrør av kobber og sluk av plast er allerede nådd. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. Over halvparten av forventet levetid for avløpsrør av pvc er nådd.
13.5	Ventilasjon
	Etablering av tilluft.
13.6	Toalettrom
	Utbedring av belegget toalett rom 1-etasje. Prisvurdering ca. kr. 8000,- inkl.mva. Generelt vedlikehold.
14.1	Garasje – uthus
	Vedlikehold er påkrevd.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.1.1	1-etasje bad Overflate vegger og himling
	Anbefaler å rehabilitere bad, for å tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 10.1.3
10.1.2	1-etasje bad Overflate gulv
	Anbefales å rehabilitere bad, for å tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 10.1.3
10.1.3	1-etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet brukstid membran gulv og vegg er nådd. Anbefaler rehabilitering av badet for å kunne tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.2	1-etasje vaskerom Overflate gulv
	Alder for våtromsbelegg er allerede nådd. Belegget er ikke utført iht. krav for våtrom. Prisvurdering i post 10.2.3
10.2.3	1-etasje vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder for våtromsbelegg er allerede nådd. Utbedring av gulv, som tilfredsstiller krav for våtrom/vaskerom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.3.1	Kjeller bad Overflate vegger og himling
	Alder våtromsbelegg er allerede nådd. Utbedring av råte i svill. Etablering av tilluft. Prisvurdering i post 10.3.3
10.3.2	Kjeller bad Overflate gulv
	Utskifting av svill. Alder er allerede nådd. Prisvurdering i post 10.3.3
10.3.3	Kjeller bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder er allerede nådd. Rehabilitering av dusjnise for å kunne tilfredsstille dagens krav til vannbelastning og våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250064	

Selger 1 navn
Evy Ann Sveum

Gateadresse	
Vognvegen 14B	

Poststed	Postnr
HAMAR	2315

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1213250064

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

Råte i treverk på bad kjeller i terskel hvor dusjvegger er festet.

Initialer selger: EAS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250064

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av kjeller omgjort til kjellerstue og soverom. Per dags dato jobbes det med søknad om bruksendring til kommunen for å få dette godkjent og i orden.

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

Det ble tatt en måling et sted mellom perioden 2007-2012, husker ikke årstallet. Målingen viste gode verdier og ingen behov for tiltak. Husker ikke verdien på målingen.

21.1 Radonmåling

År

2007

Verdi

Husker ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250064

Tilleggskommentar

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: 1213250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evj Ann Sveum	b8fb9381694e91369e14fef4 36e01ef63a24e0fd	11.04.2025 12:53:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250064

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

Nabolagsprofil

Vognvegen 14B - Nabolaget Martodden/Dalsløkka - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Sonerud	2 min
Linje B25, 612, 674, 692	0.2 km
Hamar stasjon	5 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	2.3 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	12 min
303 elever, 21 klasser	1 km
Prestrud skole (1-7 kl.)	21 min
443 elever, 27 klasser	1.7 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	21 min
205 elever, 13 klasser	1.8 km
Wang Hamar (8-10 kl.)	10 min
102 elever, 7 klasser	0.9 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
353 elever, 25 klasser	1.4 km
Storhamar videregående skole	4 min
410 elever	0.3 km
Wang Toppidrett Hamar	10 min

Ladepunkt for el-bil

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



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

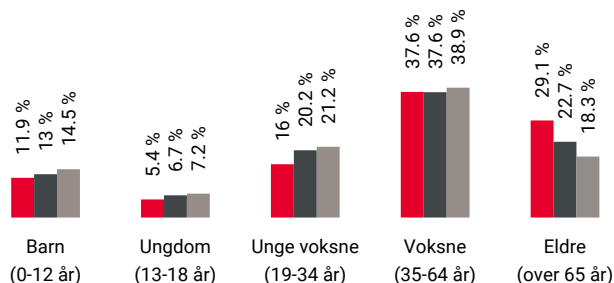
Veldig trygt 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Martodden barnehage (1-5 år)	8 min
66 barn	0.7 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år)	15 min
73 barn	1.3 km
Bambini Montessoribarnehage (0-5 år)	16 min
84 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Maxi	5 min
Rema 1000 Bispehaugen	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

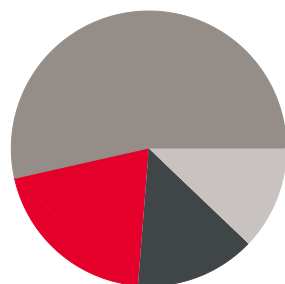
⚽ Storhamar flerbrukshall (Boligpartner...12 min ⚽
Aktivitetshall, håndball 1 km

⚽ Storhamar skole 12 min ⚽
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

🚴 Espern express 10 min 🚴

🚴 Actic Hamar 4 min 🚴

Boligmasse



20% enebolig
14% rekkehus
53% blokk
12% annet

«Veldig fint sted å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Hamar Storsenter

5 min 🚶



Boots apotek Hamar

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
35% 6-12 år
13% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

■ Martodden/Dalsløkka

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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: Vognvegen 14 B
2315 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre