



aktiv.

Reinert Svendsens gate 34, 2316 HAMAR

HAMAR VEST / DALSLØKKA



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Omkostn.: Kr 143 850,-
Total ink omk.: Kr 5 843 850,-
Selger: Simen Sveen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 196 m²/215 m²
Tomtstr.: 1092.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1290
Oppdragsnr.: 1213250198

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Reinert Svendsens gate 34!

Dette er en fin enebolig som er vesentlig oppgradert innvendig. Eiendommen består av eneboligen og enkel garasje på et etablert boligfelt på Hamar vest. Herfra har du gangavstand til både barnehager, skoler for alle alderstrinn, samt treningstilbud og ulike fritidstilbud for barn og unge. Boligens 1. etasje inneholder en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med en moderne kjøkkeninnredning fra 2023, lekkert bad og to soverom. Loftetasje er innredet med stue og soverom. I tillegg er det kjeller med flere rom. Fin og solrik terrasse med adkomst til den store hagen. Her er det god plass for barna å boltre seg. Det er ca. 2 km til Hamar sentrum med butikker, spisesteder og diverse servicefasiliteter.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	90
Energiattest	95
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 23 m²

Enebolig.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 28 m² Loftstue og soverom.

Kjeller

BRA-i: 87 m² Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom (ikke godkjent), bad og sistene.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse.

Garasje.

BRA-e: 19 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold.

Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvinduer. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende bør påregnes.

Tomt

Eiertomt på ca. 1 092 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen. Gruset gårds plass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Dalsløkka i Hamar, ca. 2 km fra sentrum. Her kan du bo godt i rolige og barnevennlige omgivelser, men likevel ha kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til både barnehager og skoler for alle alderstrinn. Det er ca. 1 km til Jønsrudløkka barnehage og ca. 850 meter i gange til Martodden barnehage. Til Prestrud barneskole er det ca. 1,4 km å gå. Det er ca. 1,2 km til Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole. Til Storhamar videregående skole er det ca. 700 meter. Det er ca. 2 km til Ankerskogen hvor det er fine rekreasjonsområder, fotballbaner, ishockeybane, akebakke, badeanlegg, tennisbaner og turnhall. Ellers er det kort vei til både CC-Amfi og Bolig Partner Arena hvor henholdsvis Storhamar Hockey og Håndball holder til. Her ligger også Wang ung og Wang toppidrett, samt treningssenteret Espen Express.

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

I sentrum er det en rekke hyggelige nisjebutikker, kaféer og restauranter. Her ligger også Hamar kulturhus med både kino, bibliotek og en rekke arrangementer året igjennom. Det er ca. 700 meter til Storhamarsenteret hvor det er dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank og den populære bydelskroa La Perla. Det er heller ikke langt til Maxi storsenter med flere butikker og serveringssteder.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1951. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.09.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Drenering: Drenering har ukjent alder og det er ukjent om dreneringen er skiftet rundt hele boligen. Terrengetfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad (drensrør har knekt i overgang til nedløpsrør). Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres. Det observeres ingen fuktskader i kjelleretasjen, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk i veggkonstruksjonen, eksakt årsak til forhøyet fuktinnhold er ikke kjent, men sviktende drenering kan ikke utelukkes som medvirkende årsak.
- Grunnmur og fundament: Avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.
- Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (piggmåling: 19,9 vektprosent. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.
- Vinduer og dører: Det registreres punktert glass i øst-vendt soverom i første etasje, og med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres enkelte værslitte karmen.
- Yttervegger: Ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning på nord-vest og nord-øst vendte vegger, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Det er ikke montert musesperre bak trekledning på vegge vendt mot sør-vest og sør-øst. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.
- Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.
- Takkonstruksjon: For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
- Taktekking: Det registreres tegn til alder/slitasje på takstein, og takstein med underlagspapp og lekter kan ha passert 30 år og tettheten i tiden som kommer vil være usikker.
- Avtrekk på kjøkken i kjeller: Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er ikke etablert annen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet.

- Avtrekk på kjøkken i 1. etasje: Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er ikke etablert annen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet.
- Trapp: 1. etasje - Loftetasje: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
- Avløpsrør: Selger opplyser at deler av anlegget ikke er luftet over tak og at kloakklufting er avsluttet på blidkott. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Skjulte avløpsrør er ikke undersøkt og kan ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- Elektrisk: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- Membran, sluk og tettesjikt på våtrom i kjeller: Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.
- Sanitærutstyr på våtrom i kjeller: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.
- Ventilasjon på våtrom i kjeller: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Sanitærutstyr på våtrom i 1. etasje: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent, for boliger med utleiedel så er det utleiers ansvar at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til og årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.
- Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

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

- Terrasse: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Undersiden til deler av terrassen danner takkonstruksjon til soverom i kjeller. Tettsjikt er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrassebord.
- Inngangsparti: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det registreres vesentlige skjevheter i konstruksjonen, det registreres en høydeforskjell i konstruksjonen på 5 cm over ca. 1 m. Forholdet vurderes å skyldes setninger og bevegelser i fundament og søyler. Til informasjon så opplyser selger om at forholdet har opplevdes som stabilt de siste fire årene.
- Utstyr på tak: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti/terrasse. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det kan ikke verifiseres at takstigen er forskriftsmessig innfestet i konstruksjonen.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Kjelleretasje: Det registreres skjevhet i kjellerstue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 33 mm i kjellerstue og 25 mm i soverom. 1. Etasje: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Loftsetasje: Det registreres skjevhet i loftstue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, det er registrert avvik i kjellerettasje på over 30 mm.
- Trapp: Kjelleretasje - 1. etasje: Det er ikke etablert rekkverk i trappen.
- Overflater våtrom i kjeller: Det registreres lokalt motfall i nedsenket dusjsone, slik at vann ikke ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er fallet tilnærmet flatt, noe som er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket. Og det kan ikke verifiseres at det er etablert en vanntett oppkant på minimum 15mm ved baderomsdøren. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning og bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Platene er montert uten bruk av bunnlist, og det registreres manglende tettemasse i overganger/hjørner. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.
- Frittstående bygg: Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Stedvise råteskader på kledningen og i taksperrer er observert. TG3 er valgt basert på ovennevnte forhold. Strakstiltak må påregnes.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært.
Totalrenovering av bad. Arbeid utført av Bergaust byggtjenester AS / HC bygg Geir Andersen.
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja, alt totalrenovert.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært. Totalrenovert, nytt rør i rør system og avløp. Arbeid utført av Hedmark rør.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Ja. Noe skjevt gulv på loftet, kommentert i takstrappport.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Ny underfordeling i kjeller og totalrenovert utleiedel. Arbeid utført av Bravida.
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt ny platting på terrasse 2021.
17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Ja. Utleie i kjeller med egen inngang. To soverom, stue, kjøkken, gang og bad.
- 17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?: Nei.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?: Ja. Utleie i kjeller.
- 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Nei.
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?: Ja. For utleiedel i kjeller.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1951 på ca. 196 m² og garasje på ca. 19 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 196 m²

BRA-e: 19 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 23 m²

GUA: 61 m²

ALH: 33 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 81 m². Vindfang, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 28 m². Loftstue og soverom. *

Kjeller

BRA-i: 87 m². Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og sisterner. *

Boligens øvrige areal:

TBA: 23 m². Terrasse.

GUA: 61 m². Loftareal.

ALH: 33 m². Loftetasje.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 19 m². Garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

*Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

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 hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2002, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Slike kontroller gjennomføres vanligvis hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke lenger har ildsted.

Energi

Oppvarming

Elektrisk:

- Gulvvarme på begge bad, gang i 1. etasje og innredede rom i kjeller.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje.
- Panelovner på enkelte rom.

Energimerking

Oransje F

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no.

Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 700 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 40 187,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 622,-.
- Forbruk vann: Kr 53,46,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 61,13,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3 931,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 786,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 9 017,-.

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 898 206 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 35 928 223 per 31.12.2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1290 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 103387, tinglyst den 19.11.1949. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om gjerde og bestemmelse om veg. Tomten skal være forsvarlig innhegnet med gjerde godkjent av bygningsrådet.
- Dagboknr. 102135, tinglyst den 22.04.1969. Gjelder bestemmelse om adkomstrett. Felles privat stikkvei fra Reinert Svendsens gate til salgsobjektets eiendom og naboeiendom i øst (gnr./bnr. 1/1289). Eierne har rett til å legge eventuelle stikkledninger i veggrunnen.
- Dagboknr. 107719, tinglyst den 19.09.1985. Gjelder bestemmelse om veg. Eier av naboeiendom i sørøst (gnr./bnr. 1/5398) har bruksrett til vei gjennom salgsobjektets eiendom til Reinert Svendsens gate.
- Dagboknr. 108070, tinglyst den 26.09.1985. Gjelder bestemmelse om vannledning, kloakkledning og om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Eier av salgsobjektet gir eier av naboeiendom mot sørøst (gnr./bnr. 1/5398) rett til tilkobling til eksisterende vannledning fra Reinert Svendsens gate. Ledningen er å betrakte som felleslesning og eierne har solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og reparasjoner av ledningen.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 100102, tinglyst den 15.01.1954. Gjelder bestemmelse om bebyggelse. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til bygningsloven. Det er gitt dispensasjon for bygging av uthus på naboeiendom mot øst (gnr./bnr. 1/1289). Eier av salgsobjektet erklærer at det ikke vil bygges noe hus nærmere ovennevnte uthus enn bygningsloven tilsier.
- Dagboknr. 102134, tinglyst den 22.04.1969. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om adkomstrett og gjerde. Veirett fra Reinert Svendsens gate til eiendommen. Eier av salgsobjektet må holde nettinggjerde mellom adkosmtvei og naboeiendom i nord (gnr./bnr. 1/1282).
- Dagboknr. 102135, tinglyst den 22.04.1969. Gjelder bestemmelse om adkomstsrett. Bestemmelse om drencvann/stikkrenner m.v. Felles privat stikkvei fra Reinert Svendsens gate til salgsobjektets eiendom og naboeiendom i øst (gnr./bnr. 1/1289). Eierne har rett til å legge eventuelle stikkledninger i veggrunnen.
- Dagboknr. 107719, tinglyst den 19.09.1985. Gjelder bestemmelse om veg. Eier av naboeiendom i sørøst (gnr./bnr. 1/5398) har bruksrett til vei gjennom salgsobjektets eiendom til Reinert Svendsens gate.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette ble ikke vanlig før mot slutten av 1960-tallet.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i 1. etasje er i samsvar med dagens bruk. I byggetegninger er rom i kjeller definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Det er ikke mottatt byggetegninger for loftetasjen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Selger har satt i gang en prosess og sendt søknad om bruksendring av kjeller til kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via naboeiendom. Det er tinglyst bruksrett av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre, overstyrt reguleringsplan for Nedre Dalsløkka, fra 1990. Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i hensynsone H810_4 for krav om felles planlegging, H330 for radon, H560_376 for bevaring av kulturmiljø og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til jernbanetrasé. Dette kan føre til begrensninger for utbygging av tomten.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

5 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

143 850 (Omkostninger totalt)

159 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 843 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 859 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 862 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

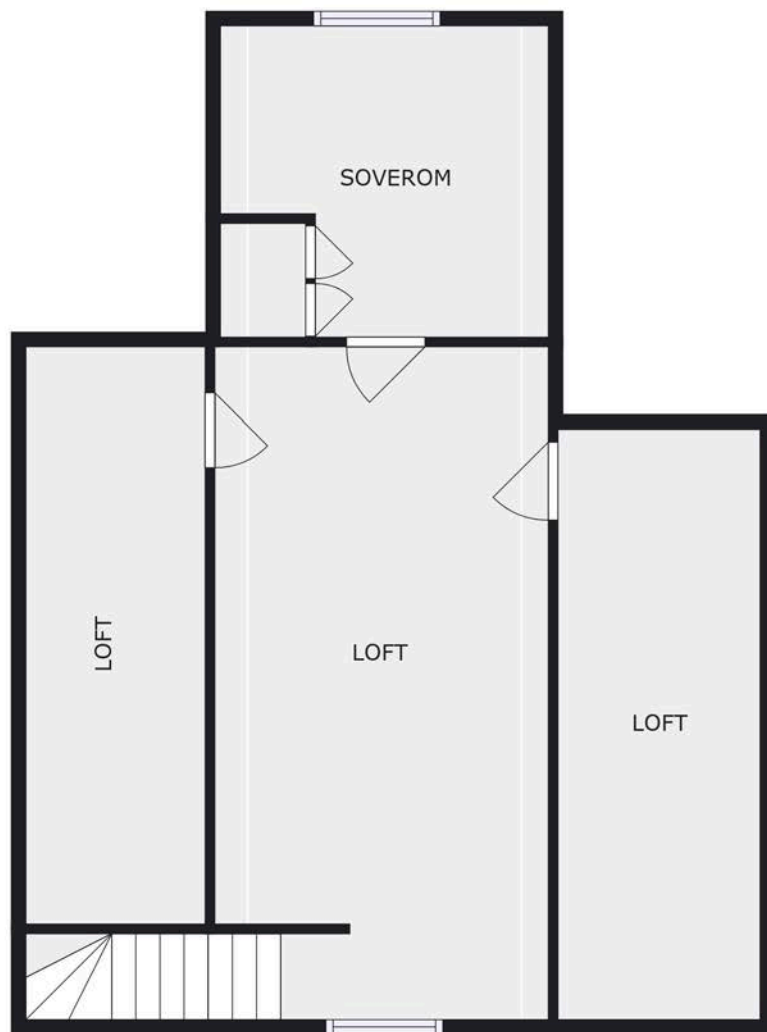
Salgsoppgavedato

10.09.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Reinert Svendsens gate 34!



Eiendommen består av eneboligen, garasje og stor hage.



Fra den grusede gårdsplassen kommer du til det overbygde inngangspartiet.



Boligens 1. etasje har et vindfang med trappegang til kjeller.



Lys gang med adkomst til alle etasjens rom.



Boligen ble oppgradert i perioden 2021-2023 hvor blant annet alle innvendige overflater ble oppgradert.



Lyst og pent kjøkken med innredning fra IKEA fra 2023.



Innredningen har over- og underskap med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.



Kjøleskap med fryser, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert og medfølger i handelen.



På kjøkkenet er det et stort vindu som gir godt med lys og fint utsyn til hagen.



Det er plass til spisebord på kjøkkenet.



Lys og åpen stue- og kjøkken løsning.



På gulvet er det et pent 1-stavs laminatgulv og veggene har lysmalte overflater.



Det er god plass til sofagruppe, stuebord og TV-møblelement i stua.



Det er montert luft-til-luft varmepumpe på vegg i stua.



Fra stua er det utgang til terrasse.



Terrassen er på ca, 23 m² og vendt mot sør.



Det er god plass til hagemøbler, grill og annet ønskelig.



Direkte adkomst fra terrassen og til hagen.





I boligens 1. etasje er det to soverom. Dette er det største.



Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



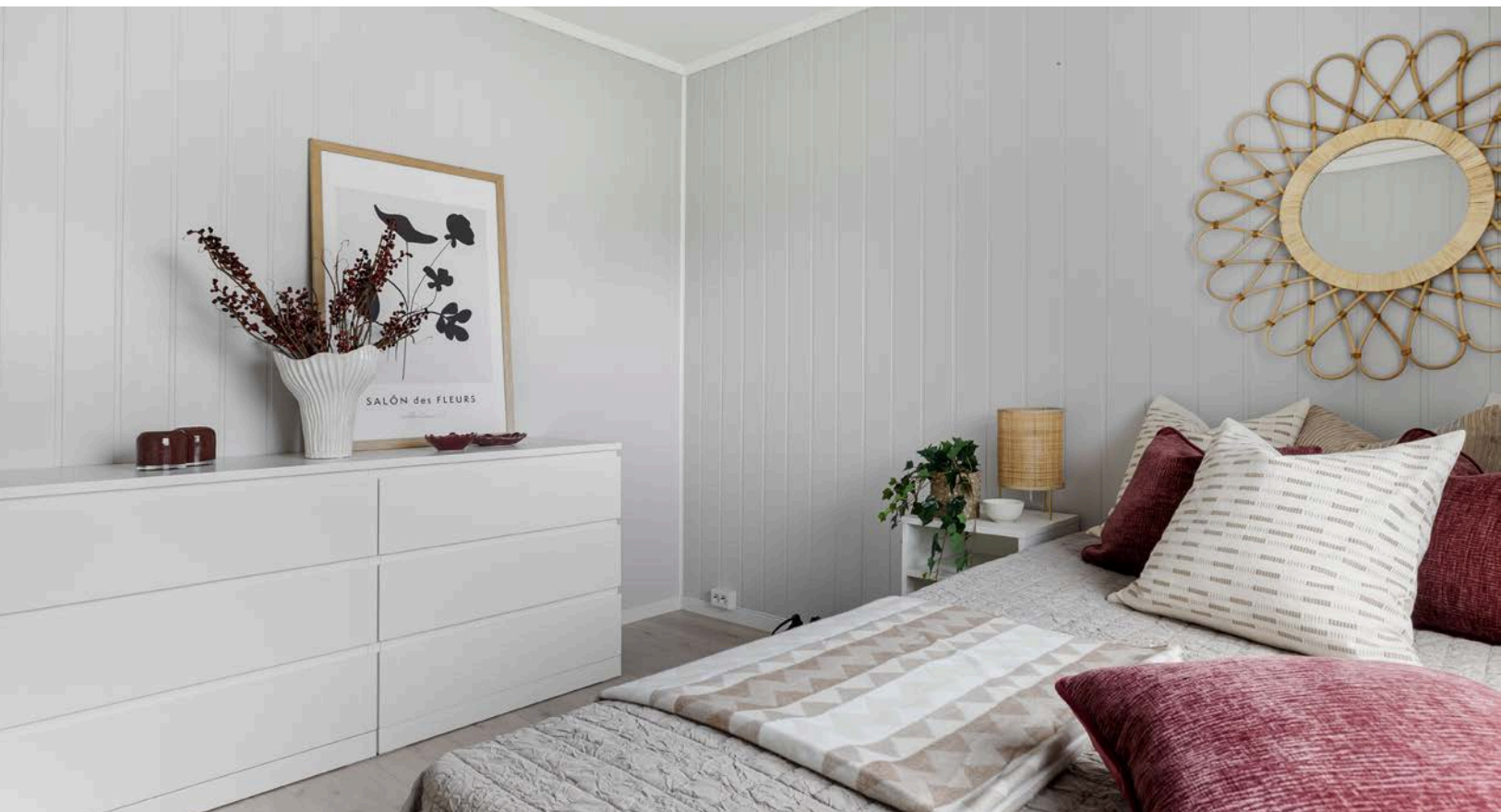
Det er montert skyvedørsgarderober med speilfront.



Soverom nummer to er innredet med samme materialer som øvrige oppholdsrom i etasjen.



Det er god plass til seng, skrivebord og annet ønskelig.



God plass til kommoder eller garderobeskap.



Stilig med med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Det er elektrisk gulvvarme.



Badet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Romslig baderomsinnredning med underskap med skuffer og dobbel, heldekkende servant. I overkant av servanten er det speilskap med lyslist. Elektrisk uttak på vegg.



I tillegg er badet utstyrt med veggmontert dusj med dusjvegg.



Loftetasjen er innredet med stue og et soverom.



I kneveggene på hver side er det loft med lagringsplass.



Det er plass til sofagruppe eller annet ønskelig.



Innredet soverom med plass til seng, nattbord og skrivebord.



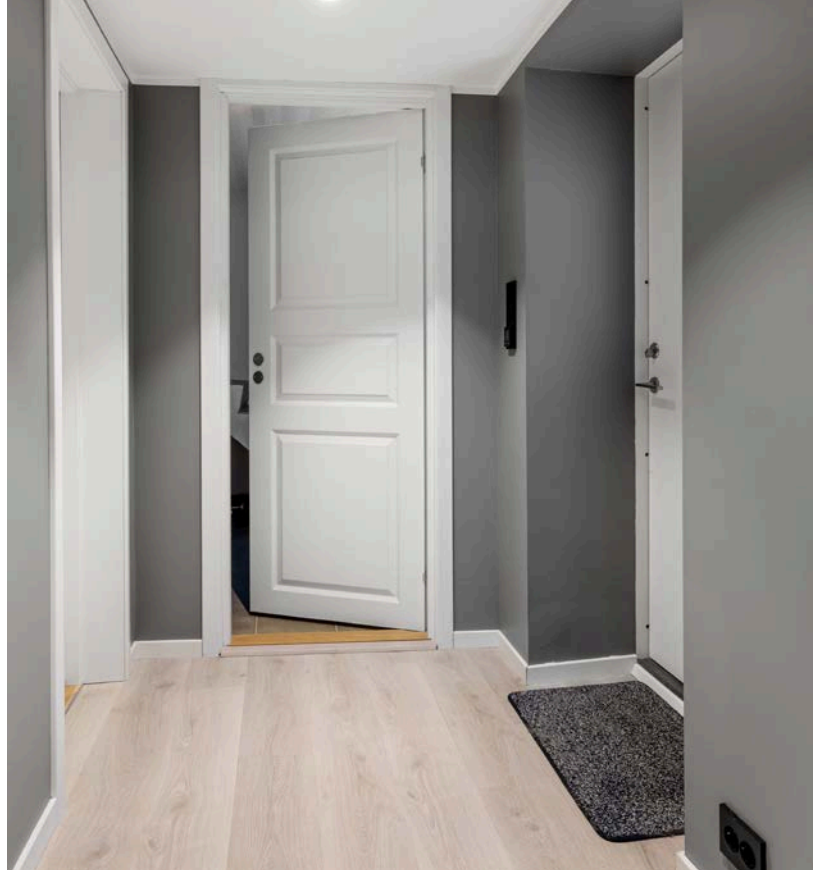
Etasjen varmes opp med elektriske panelovner.



Rommene er innredet med lyse og tidløse farger.



Egen inngang til kjelleren med takoverbygd inngangsparti.



Gang i kjeller med adkomst til teknisk rom.



Veggene har gips og er malt med delikate farger. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse" i salgsoppgaven.



I taket er det montert downlights. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Gulvet har laminat og elektrisk gulvvarme. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Kjøkken med innredning fra IKEA fra 2021. Innredningen har glatte fronter i en dus grønn tone. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Laminert benkeplate med lekre fliser i benkerygggen. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap er integrert og medfølger i handelen. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Kjelleren er innredet med to soverom. Dette er det største av dem. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



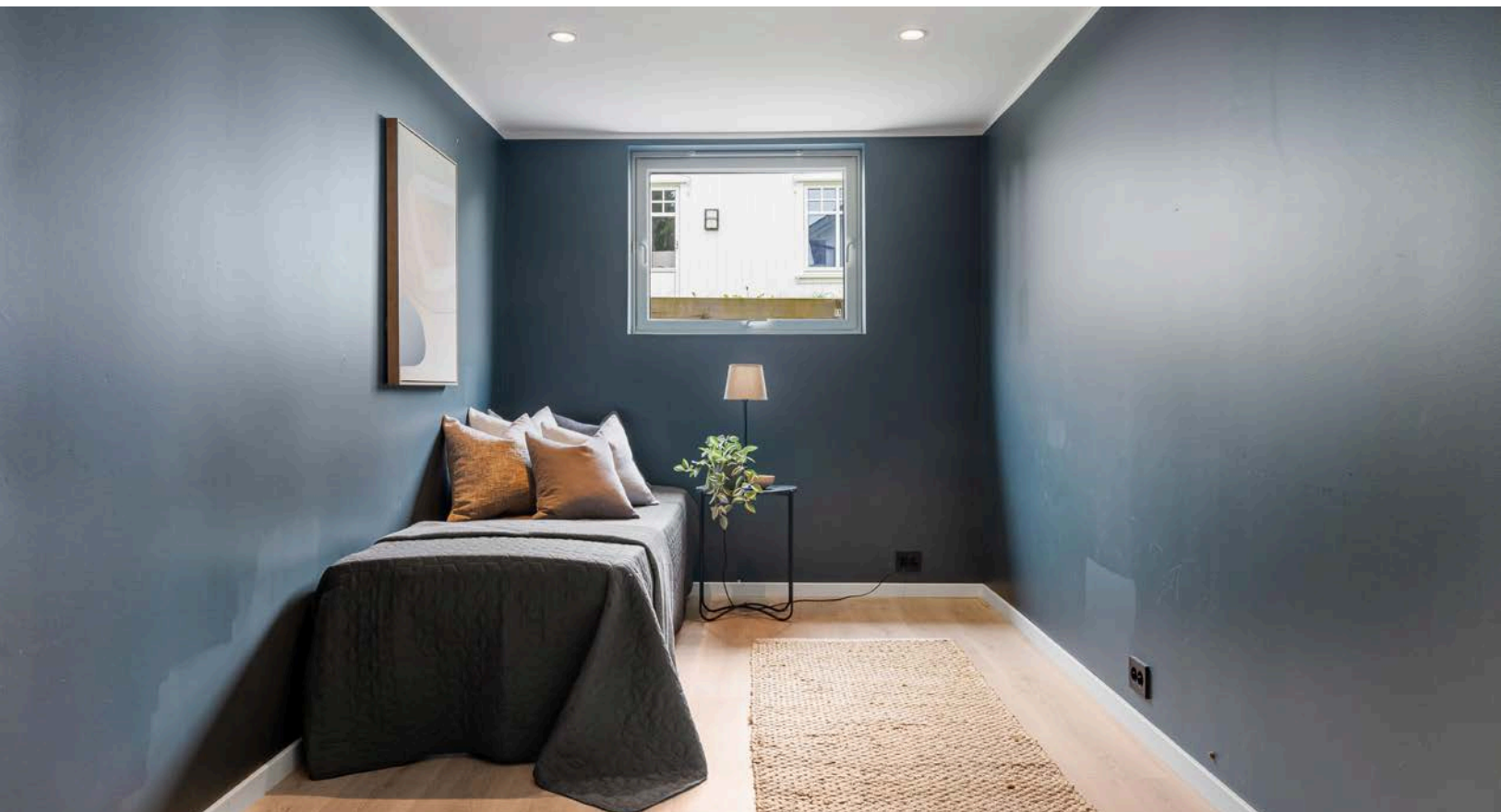
Rommet er malt i en mørk blåtone. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



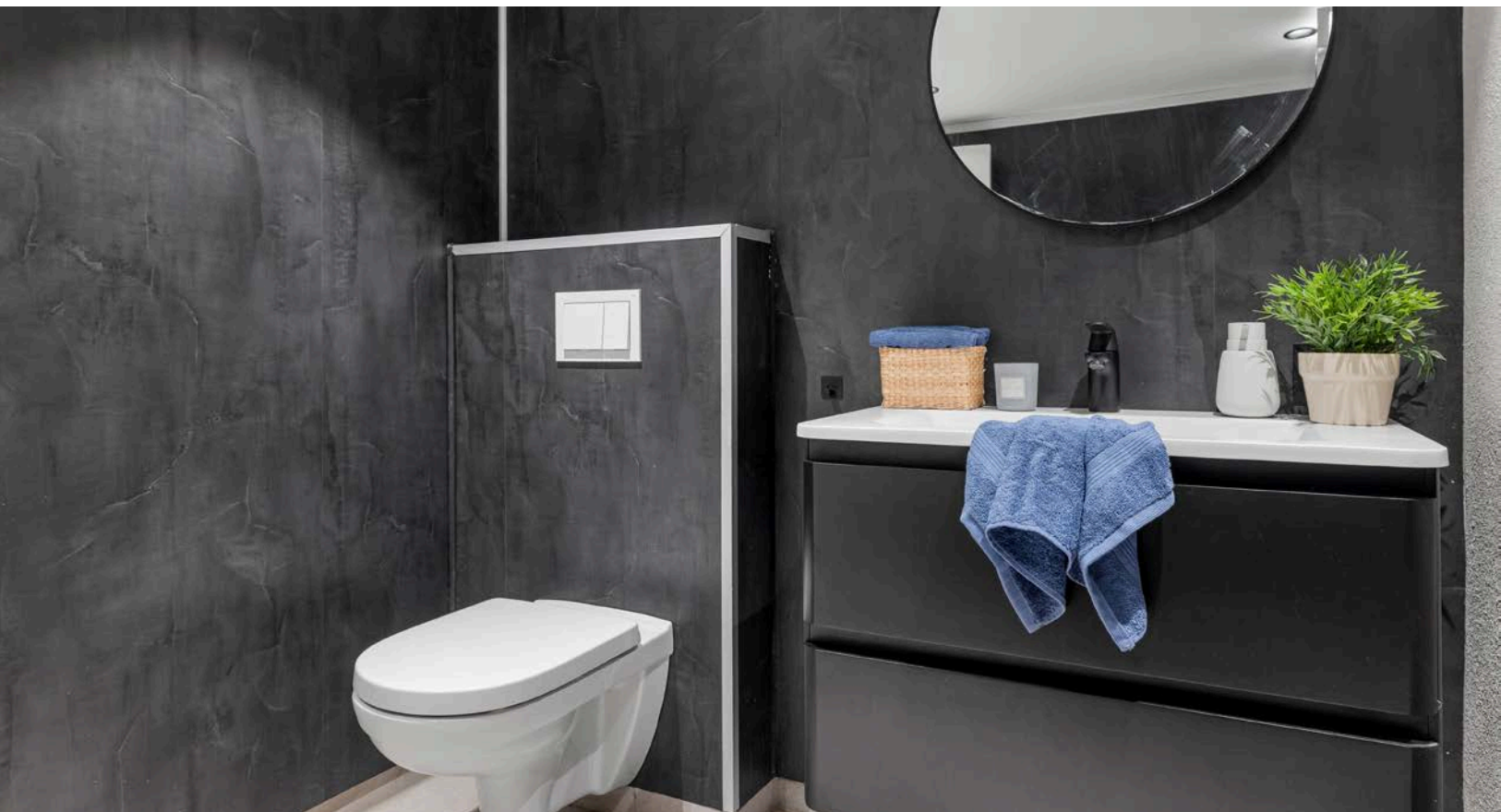
Rom nummer to er malt i samme blåtone som det andre rommet. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Det er downlights i taket. Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Rommene i etasjen er ikke søkt bruksendret og rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Bad i kjeller med flislagt gulv med gulvvarme og baderomsplater på veggene.



Badet er utstyrt med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Speil på vegg i overkant.



Dusjhjørne med dusjvegger og veggmontert dusjbatteri.



Eiendommen har en stor og relativt flat hage.



Garasje på ca. 19 m².



Eiendommen ligger på Dalsløkka på Hamar vest, ca. 2 km fra Hamar sentrum.



Det er kort vei til både barnehager, skoler for alle alderstrinne og en rekke dritidstilbud for barn og unge.

Vedlegg

Reinert Svendsens gate 34 2316 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1951

BRA: 196 m²

BRA-i: 196 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

21

TG-3

7

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1290

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Reinert Svendsens gate 34
2316 Hamar

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34931>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Undersiden til deler av terrassen danner takkonstruksjon til soverom i kjeller. Tettsjikt er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrassebord.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Basert på den generelle tilstanden til terrassen vurderes det at tettsjiktet har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert, og det bør påregnes utskifting/oppgradering av tettsjikt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting:

Inngangspari

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det registreres vesentlige skjevheter i konstruksjonen, det registreres en høydeforskjell i konstruksjonen på 5 cm over ca 1 m. Forholdet vurderes å skyldes setninger og bevegelser i fundament og søyler. Til informasjon så opplyser selger om at forholdet har opplevdes som stabilt de siste fire årene.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti/terrasse. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det kan ikke verifiseres at takstigen er forskriftsmessig innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Kjelleretasje:

Det registreres skjevhet i kjellerstue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 33 mm i kjellerstue og 25 mm i soverom.

1. Etasje:

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Loftsetasje:

Det registreres skjevhet i loftstue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, det er registrert avvik i kjelleretasje på over 30 mm.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp: Kjelleretasje – 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av overflater

Det registreres lokalt motfall i nedsenket dusjsone, slik at vann ikke ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er fallet tilnærmet flatt, noe som er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket. Og det kan ikke verifiseres at det er etablert en vanntett oppkant på minimum 15mm ved baderomsdøren. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning og bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Platene er montert uten bruk av bunnlist, og det registreres manglende tettemasse i overganger/hjørner. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere en fuktsensor ved dør tilknyttet automatisk vannstopper, slik at vann tilførsel blir stengt ved en eventuell lekkasje fra utstyr på rommet. Og det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Øvrig: Frittstående bygg

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Stedvise råteskader på kledningen og i taksperrer er observert. TG3 er valgt basert på ovennevnte forhold. Strakstiltak må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering har ukjent alder og det er ukjent om dreneringen er skiftet rundt hele boligen. Terrengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad (drensør har knekt i overgang til nedløpsør). Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drencsystemet, og bør utbedres. Det observeres ingen fuktskader i kejlletasjen, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk i veggkonstruksjonen, eksakt årsak til forhøyet fuktinnhold er ikke kjent, men sviktende drenering kan ikke utelukkes som medvirkende årsak.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (piggmåling: 19,9 vektprosent. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Basert på det påviste fuktnivå anbefales det at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for å kartlegge skadeomfang og årsak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i øst-vest soverom i første etasje, og med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres enkelte værslette karmen.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduene som er fra 1977-1978, da dette kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Ingen luft og dreneringsspalte bak trekledning på nord-vest og nord-øst vendte vegger, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Det er ikke montert musesperre bak trekledning på vegge vendt mot sør-vest og sør-øst. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres tegn til alder/slitasje på takstein, og takstein med underlagspapp og lekter kan ha passert 30 år og tettheten i tiden som kommer vil være usikker.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken: Kjelleretasje

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er ikke etablert annen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Kjøkken: 1. Etasje

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er ikke etablert annen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Selger opplyser at deler av anlegget ikke er luftet over tak og at kloakklufting er avsluttet på blidkott. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Skjulte avløpsrør er ikke undersøkt og kan ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Basert på informasjon fra selger vedrørende lufting så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser i form av innhenting av dokumentasjon på faktisk utførelse anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettssystemer er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget systemer uten drenering.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent, for boliger med utleiedel så er det utleiers ansvar at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til og årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av fukt

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

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekkseffekten bør testes med f.eks. papir i en brukssituasjon.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

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

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvinduer. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende bør påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.8.2025

Rapportdato
9.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Sveen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

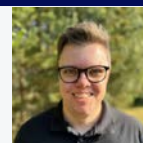
Navn: **Jonas Eikeland**

Telefon: **92482613**

Firma: **E&K Takst AS**

Epost: **jonas@ek-takst.no**

Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Reinert Svendsens gate 34, 2316 Hamar**

Kommunenr: **3403**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **1290**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1951 - Kilde: propcloud.no**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Reinert Svendsens gate 34 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1951. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør med karmner av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1092 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Kjelleretasje: Entré, gang, bad, kjøkken, kjellerstue og to soverom (rommene er ikke godkjent), sistene.

1. Etasje: Vindfang, gang, to soverom, bad, og kjøkken/stue.

Loftsetasje: Loftstue, soverom og to kott.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad i første etasje og i gang, bad, kjellerstue, kjøkken og to soverom i kjelleretasjen. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue i første etasje.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Innredet kjelleretasje med egen utleiedel.	Nei
2023	Oppgradert bad og kjøkken i 1. etasje, pusset opp øvrige rom 1.etasje og loftsetasje.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	196	196	0	0	23
Garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	215	196	19	0	23

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	87	87	0	0	0
1. Etasje	81	81	0	0	23
Loftsetasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	196	196	0	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	61	28	33
Totalt m²	61	28	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	87	77	10	Entré, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom (ikke godkjent).	Sisterne.
1. Etasje	81	81	0	Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.	
Loftsetasje	28	28	0	Loftstue og soverom.	
Totalt m²	196	186	10		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	19	0	19	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	19	0	19		Garasje.
Totalt m²	19	0	19		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart på grunn lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det registreres utvendig grunnmursisolasjon og grunnmursplast.



Drensrør av knekt og vann fra nedløpsrør blir ikke ført ned i drensrør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det vurderes at deler av dreneringen er fornyet. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering har ukjent alder og det er ukjent om dreneringen er skiftet rundt hele boligen. Terrengfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad (drensrør har knekt i overgang til nedløpsrør). Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres. Det observeres ingen fuktskader i kejlletasjen, men det måles et fuktinnhold opp i mot færegrensen for en skadeutvikling i treverk i veggkonstruksjonen, eksakt årsak til forhøyet fuktinnhold er ikke kjent, men sviktende drenering kan ikke utelukkes som medvirkende årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Det registreres stedvis pussavskallinger.

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Arbeider med innredning av kjeller ble fullført i 2021.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (piggmåling: 19,9 vektprosent). Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på det påviste fuktnivå anbefales det at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for å kartlegge skadeomfang og årsak.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Oversiktsbilde terrasse.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 23 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har markise. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at terrassen er oppført etter opprinnelig byggeår. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Ja



Råteskadet rekkeverk.

Er det krav til rekkeverk? Ja

Er det avvik på rekkeverkshøyde og åpninger i rekkeverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkeverk. Rekkeverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Undersiden til deler av terrassen danner takkonstruksjon til soverom i kjeller. Tettsjikt er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkeverksøyde må høyden på rekkeverket heves til dagens krav på 100 cm. Basert på den generelle tilstanden til terrassen vurderes det at tettesjiktet har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert, og det bør påregnes utskifting/oppgradering av tettesjikt.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Inngangspartiet har tydelige skjevhet.

Type Terrasse, Annet

Østvendt takoverbygd inngangsparti på 2 m2. Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkeverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

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

Er det krav til rekkeverk? Ja

Er det avvik på rekkeverkshøyde og åpninger i rekkeverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting		TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det registreres vesentlige skjevheter i konstruksjonen, det registreres en høydeforskjell i konstruksjonen på 5 cm over ca 1 m. Forholdet vurderes å skyldes setninger og bevegelser i fundament og søyler. Til informasjon så opplyser selger om at forholdet har opplevdes som stabilt de siste fire årene.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.		
Utbedringskostnader		10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører



Punkttert vindu på soverom.

Beskrivelse	
Boligen har entrédører med glassfelt. Vinduer med karmen av tre, med to og tre-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. 1978.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på datostempling mellom glass så ble vinduer med tre-lags glass og balkongdør skiftet i 1977/1978. Vinduer to-lags glass ble skiftet 2019/2020 og entrédør skiftet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Det registreres punktert glass i øst-vendt soverom i første etasje, og med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres enkelte værslitte karmen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduene som er fra 1977-1978, da dette kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.	

6.7 Yttervegger



Bilde viser original kledning påmontert lekter og ny kledning.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at ytterkledningen er skiftet siden opprinnelig byggeår, det har blitt lekter ut på original kledning og montert ny kledning, eksakt tidspunkt for oppgraderingen er ikke kjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning på nord-vest og nord-øst vendte vegger, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Det er ikke montert musesperre bak trekledning på vegge vendt mot sør-vest og sør-øst. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1	

6.9 Renner og nedløp



Det registreres buling på taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at takrenner og nedløpsrør er skiftet etter opprinnelig byggeår, eksakt årstall er ikke kjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Det registreres ingen lufteåpninger i gessimskasser/takraft.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

6.11 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at taktekking er skiftet etter byggeår, men eksakt årstall er ikke kjent.	

Betongstein viser tegn på alder/slitasje.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres tegn til alder/slitasje på takstein, og takstein med underlagspapp og lekter kan ha passert 30 år og tettheten i tiden som kommer vil være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Utstyr på tak



Det kan ikke verifiseres at takstigen er forskriftsmessig festet i konstruksjonen.

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti/terrasse. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det kan ikke verifiseres at takstigen er forskriftsmessig innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjesskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Betongdekke, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Kjelleretasje:

Det registreres skjevhet i kjellerstue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 33 mm i kjellerstue og 25 mm i soverom.

1. Etasje:

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Loftsetasje:

Det registreres skjevhet i loftstue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, det er registrert avvik i kjelleretasje på over 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad****6.14 Ildsted/Skorstein**

Pipen er kledd med heldekkende beslag.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1****6.15 Kjøkken: Kjelleretasje****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2021. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater. Flisrekke på vegg over benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Vegghengt ventilator.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er ikke etablert annen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.16 Kjøkken: 1. Etasje



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2023. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og takplater.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator i overskap.

Oppsummering av avtrekk

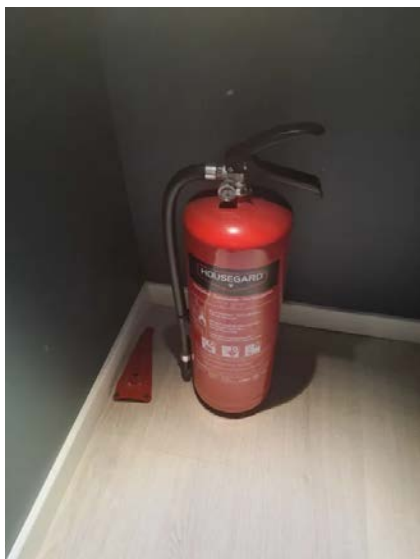
TG-2

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er ikke etablert annen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.17 Lovlighet



Brannslukningsapparat plassert i soverom.

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

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

Det er kun en godkjent boenhet i boligen.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest og selger informerer om at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjelleretasjen og det er ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvinduer. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende bør påregnes.

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

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

6.18 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Flislagt betongtrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av betong mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.19 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Lukket tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

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

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.20 Avløpsrør



Synlige avløpsrør av plast.

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Selger opplyser at deler av anlegget ikke er luftet over tak og at kloakklufting er avsluttet på blidkott. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Skjulte avløpsrør er ikke undersøkt og kan ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på informasjon fra selger vedrørende lufting så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.21 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjellergang.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang mellom 1. etasje og loftsetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjellergang.

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
190L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.24 Ventilasjon



Spalteventiler i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg i kjelleretasjen.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

6.25 Våtrom: Kjelleretasje



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og veggflater av baderomsplater og pusset mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Baderomsplater er montert uten bruk av sokkellist, og det registreres ingen bruk av tettemasse i skjøter/hjørner.



Montering av baderomsplater bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Oppsummering av overflater

TG-3

Det registreres lokalt motfall i nedsenket dusjsone, slik at vann ikke ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er fallet tilnærmet flatt, noe som er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket. Og det kan ikke verifiseres at det er etablert en vanntett oppkant på minimum 15mm ved baderomsdøren. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning og bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Platene er montert uten bruk av bunnlist, og det registreres manglende tettemasse i overganger/hjørner. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere en fuktsensor ved dør tilknyttet automatisk vannstopper, slik at vanntilførsel blir stengt ved en eventuell lekkasje fra utstyr på rommet. Og det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser i form av innhenting av dokumentasjon på faktisk utførelse anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Drenering fra innebygget toalettsistene er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og veggflater med baderomsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekkseffekten bør testes med f.eks. papir i en brukssituasjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater og malte flater.

Vegger: Veggplater og malte flater.

Gulv: Laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Innvendige overflater er i hovedsak fra 2021-2023. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.28 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe er plassert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe fra 2023 plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er ikke utført service på varmpumpen enda, dette blir påregnes i løpet av 2026.

6.29 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent, for boliger med utleiedel så er det utleiers ansvar at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til og årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.30 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

6.31 Øvrig: Frittstående bygg



Oversiktsbilde garasje.

Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert. Vippeport i tre.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Stedvise råteskader på kledningen og i taksperrer er observert. TG3 er valgt basert på ovennevnte forhold. Strakstiltak må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Råteskader i taksperrer.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250198	

Selger 1 navn
Simen Sveen

Gateadresse	
Reinert Svendsens gate 34	

Poststed	Postnr
HAMAR	2316

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: 1213250198

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert av bad
Arbeid utført av	bergaust byggtjenester AS / HC bygg Geir Andersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	alt totalrenovert
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	totalrenovert, nytt rør i rør system og avløp
Arbeid utført av	Hedmark rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	noe skjevt gulv på loftet, kommentert i takstrappert.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ny underfordeling i kjeller og totalrenovert utleiedel
Arbeid utført av	Bravida

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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: 1213250198

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: 1213250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Sveen	7c351a24503da042774be a99f5e6aca25803ce79	09.09.2025 21:36:21 UTC	Signer authenticated by One time code

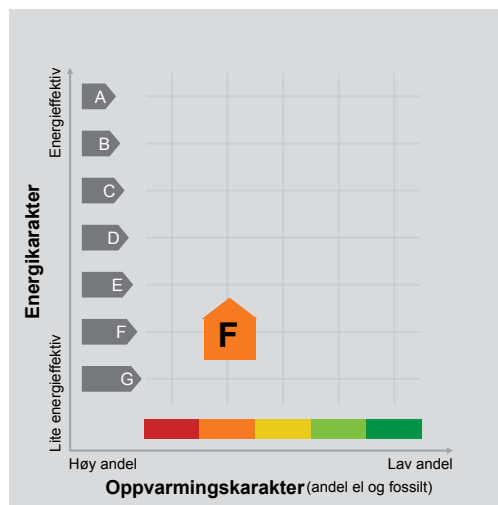
Document reference: 1213250198

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

ENERGIATTEST



Adresse	Reinert Svendsens gate 34
Postnummer	2316
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13761892
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166370
Dato	09.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Reinert Svendsens gate 34

Nabolaget Martodden/Dalsløkka - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Sonerud	4 min
Linje B25, 612, 674, 692	0.3 km
Hamar stasjon	6 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	12 min
329 elever, 25 klasser	0.9 km
Prestrud skole (1-7 kl.)	19 min
411 elever, 25 klasser	1.4 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	25 min
196 elever, 14 klasser	1.9 km
Wang Hamar (8-10 kl.)	8 min
91 elever, 6 klasser	0.6 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
352 elever, 29 klasser	1.2 km
Wang Toppidrett Hamar	8 min
Storhamar videregående skole	10 min
410 elever	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	4 min
Nordenga Borettslag	11 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

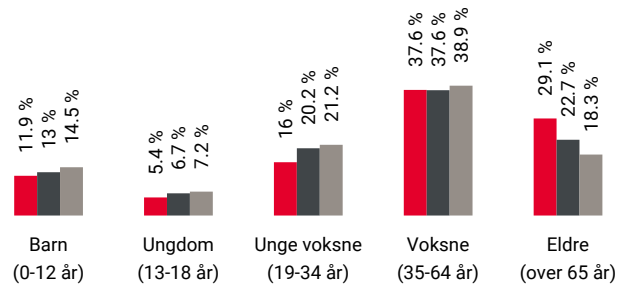
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

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)	11 min
66 barn	0.8 km
Jønsrudløkka barnehage (0-5 år)	13 min
47 barn	1 km
Vestenga barnehage (1-5 år)	18 min
47 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Maxi	7 min
Kiwi Storhamar	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

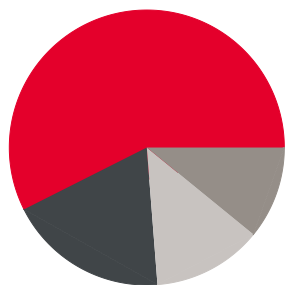
⚽ Storhamar flerbrukshall 9 min ⚶
Aktivitetshall 0.7 km

⚽ Storhamar skole 12 min ⚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

🚴 Espern express 7 min ⚶

🚴 Ankerskogen svømme-/treningscenter 5 min 🚗

Boligmasse



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

«Veldig fint sted å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxi Hamar Storsenter

7 min ⚶



Boots apotek Hamar

7 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%

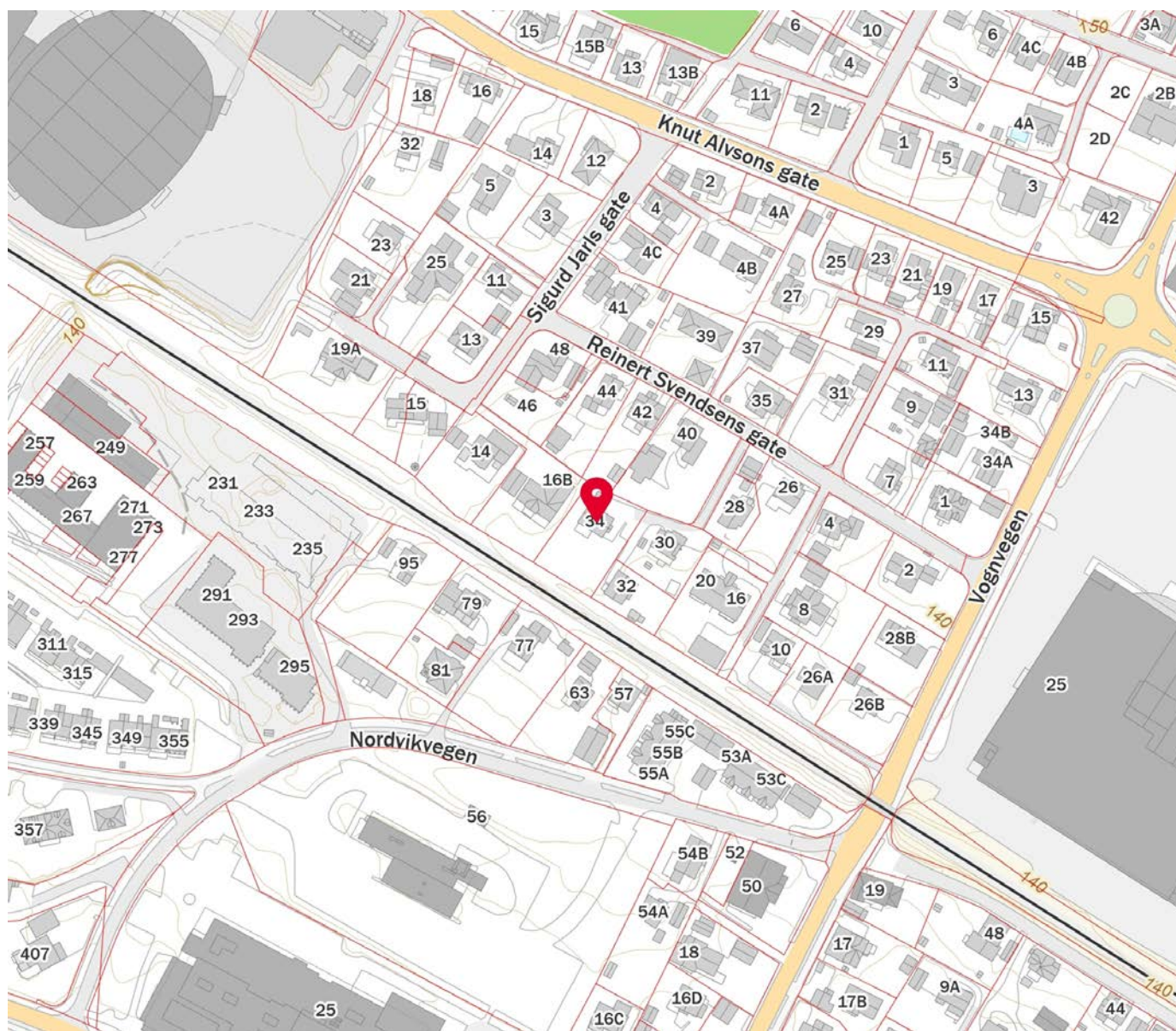
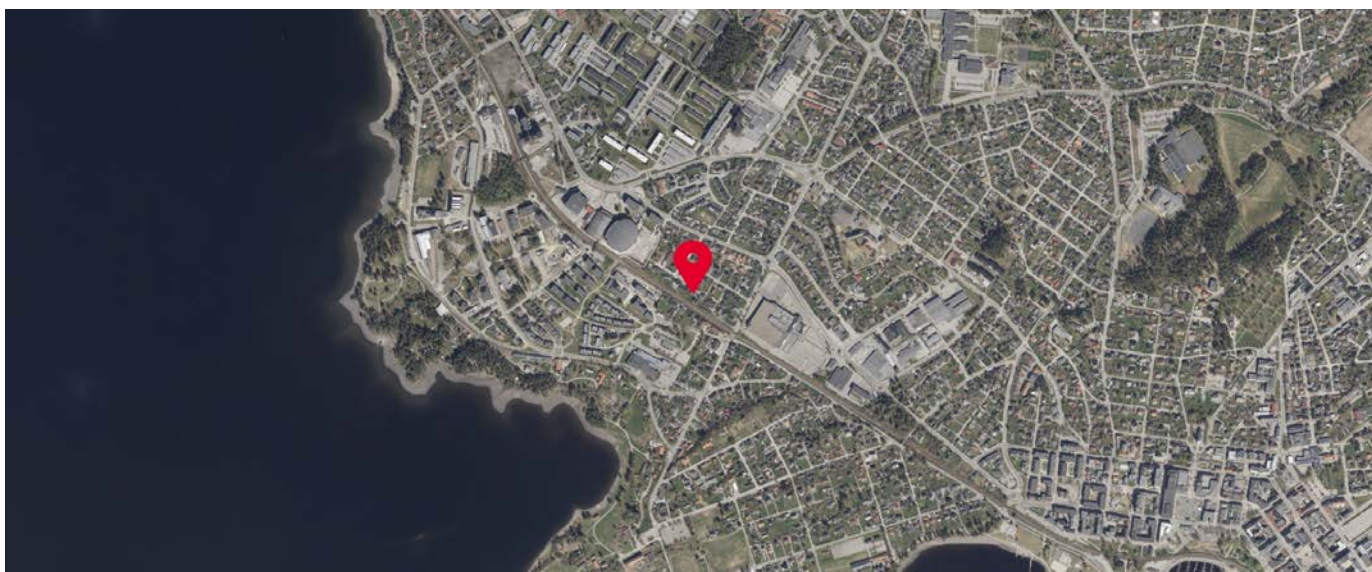
46%

■ Martodden/Dalslokka
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Reinert Svendsens gate 34
2316 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre