

aktiv.



Mabel Sandbergs veg 16, 2315 HAMAR

STORHAMAR



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 6 100 000,-
Omkostn.: Kr 153 850,-
Total ink omk.: Kr 6 253 850,-
Selger: Morten Borgen Strande for seg selv og etter fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 186 m²/214 m²
Tomtstr.: 1197.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1281
Oppdragsnr.: 1213250187

DITT NYE HJEM?

I et attraktivt og etablert villastrøk på Storhamar finner du denne innholdsrike eneboligen som kombinerer praktiske løsninger med idylliske omgivelser.

Boligen har to romslige stuer med utgang til solrik terrasse, separat kjøkken, fire soverom, bad + bad/vaskerom og kjeller med gode lagringsmuligheter. Ute venter en stor, frodig hage med epletre, hvor både store og små kan boltre seg.

Her bor du rolig, men samtidig nært alt – med Domkirkeodden og turområder like ved. Langs Mjøsa kan du spasere helt inn til sentrum. Hva med å rusle ned for et forfriskende morgen eller kveldsbad? - En luksus få er forunt.

- Garasje og carport
- Stor, solrik hage med frukttrær
- Kort vei til Mjøsa, Domkirkeodden og turområder
- Gangavstand til barnehager og skoler for alle alderstrinn
- Ca. 1,5 km til Hamar sentrum
- Velholdt bolig med stort potensial

Her får du en bolig med gode boforhold, idylliske uteområder og beliggenhet som gir deg litt ekstra hverdagsluksus.

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	73
Energiattest	76
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m² Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom og vaskerom.

BRA-e: 28 m²

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, bad og fire soverom.

Kjeller

BRA-i: 10 m² Kjellerrom.

TBA

41 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i boder som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

Hovedparten av areal i kjelleretasjen og deler av areal i loftsetasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Tomt

Eiertomt på ca. 1 197 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen, trør, busker og diverse beplantning. Gruset gårdsplass og inngangsparti med belegningsstein. Tomta er inngjerdet.

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 Storhamar i Hamar, ca. 1,5 km fra sentrum. Dette er en sentral beliggenhet med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til både barnehager og skoler for alle alderstrinn. Det er ca. 650 meter til Martodden barnehage. Til Storhamar barneskole er det ca. 1 km og til Greveløkka barneskole er det ca. 1,6 km. Det er ca. 1,4 km til Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole, og kun ca. 200 meter til Storhamar videregående skole. Det er ca. 1,8 km til Ankerskogen hvor det er fine rekreasjonsområder, fotballbaner, ishockeybane, akebakke, badeanlegg, tennisbaner og turnhall. Ellers er det kort vei til både CC-Amfi og Bolig Partner Arena hvor henholdsvis Storhamar Hockey og Håndball holder til. Her ligger også Wang ung og Wang toppidrett, samt treningssenteret Espern Express.

Bare noen hundre meter unna finner du Domkirkeodden med flotte turområder og kulturarrangementer gjennom året. Fra boligen kan du følge Mjøspromenaden inn til Hamar sentrum – en nydelig spasertur langs vannet. Domkirkeodden er et historisk område med de flotte Domkirkeruinene, historiske bygg og museum. Like i nærheten er også Jernbanemuseet som er et morsomt museum for både små og store. På området rundt arrangeres det også flere ulike arrangement årlig, som blant annet Stoppested Verden, et innholdsrik kulturarrangement for barn.

Ved Mjøsa er det fine turstier året rundt og flotte badeplasser. Nærme sentrum ligger Mjøsfrenten som har blitt et populært samlingssted i sommerhalvåret. Her finnes det serveringssteder og ulike vannaktiviteter.

I sentrum er det en rekke hyggelige nisjebutikker, kaféer og restauranter. Her ligger også Hamar kulturhus med både kino, bibliotek og en rekke arrangementer året igjennom. Det er kun et par hundre meter til Maxi storsenter med flere butikker og serveringssteder.

Byggemåte

Enebolig med tilknyttet carport og garasje oppført i 1947, tilbygd og ombygd i 1990 og 2002. Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjellere. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Takkonstruksjoner bestående av saltak og pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein og takpapp. Vinduer og balkongdører med karmer av tre med to og tre-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.08.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Drenering: Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Det observeres ingen fuktskader, men i kjellerstue måles det et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.
- Grunnmur og fundament: Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Det registreres enkelte riss i grunnmuren.
- Krypkjeller: Krypkjellerene har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
- Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 15,7 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Kjellerstuen er ventilert med spalteventiler i vinduer.
- Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres enkelte værslitte vinduskarmer og vannbrettbeslag. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Yttervegger: Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetning som følge av at kledningen ikke er luftet. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det bemerkes at det ikke registreres tegn til at kledningen er negativt påvirket av ovennevnte forhold.
- Taktekking: Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taktekkingen. Det registreres slitasje og avflasket belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Toalettrom: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
- Avløpsrør: Deler av avløpsanlegget 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 avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres kondens på rørstrekk ved hovedstoppekran
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
- Overflater på bad: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Sanitærutstyr på bad: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Ventilasjon på bad: Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.
- Overflater på vaskerom: Tapetserte veggflater har synlig slitasje og er aldringspreget. Restlevetiden er ukjent.
- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- 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:

- Balkong, terrasse og platting: Det registreres råteskader i rekkverket og i gulvet ved trapp. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 86. cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.
- Trapp: Kjelleretasje - 1. etasje: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. 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.
- Trapp: 1. etasje - loftetasje: Trappen mangler stedvis rekkverk. Åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm. 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.

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

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 186 m²

BRA-e: 28 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 41 m²

GUA: 167 m²

ALH: 86 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 105 m². Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom og vaskerom.

BRA-e: 28 m². Garasje.

2. etasje

BRA-i: 71 m². Gang, bad og fire soverom.

Kjeller

BRA-i: 10 m². Kjellerrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 41 m². Terrasse.

GUA: 167 m².

ALH: 86 m².

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det er anmerket følgende: Teglskorstein skal ikke kles med strekkfast tapet, panel eller annet som kan skjule sprekker. WC 1. etg. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Gulvvarme på bad.
- Panelovner på enkelte rom.

Vedfyring:

- Peisinnsats med glass dør i stue.
- Vedovn i kjeller.

Energimerking

Oransje G

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 100 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 25 378,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 622,-.
- Forbruk vann: Kr 53,46,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 61,13,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3 931,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 13 424,-.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 291 501 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 166 003 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 1281 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 101159, tinglyst den 30.06.1944. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.
- Bestemmelse om gjerde. Tomten skal holdes inngjerdet.

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 var ikke vanlig i byggesaker før på 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. og 2. etasje er i samsvar med dagens bruk ofrutenom at deler av knekott er innlemmet i to av soverommene i 2. etasje. 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. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Martodden, fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, felles avkjørsel og annen veigrunn. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger i hensynsone H320_1 for flomfare, H330 for radon, H410 for krav vedrørende infrastruktur og H220 for gul støysone.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

6 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

152 500 (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))

153 850 (Omkostninger totalt)

169 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 253 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 269 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 272 550 (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 153 850

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 14 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no

Tlf: 404 84 799

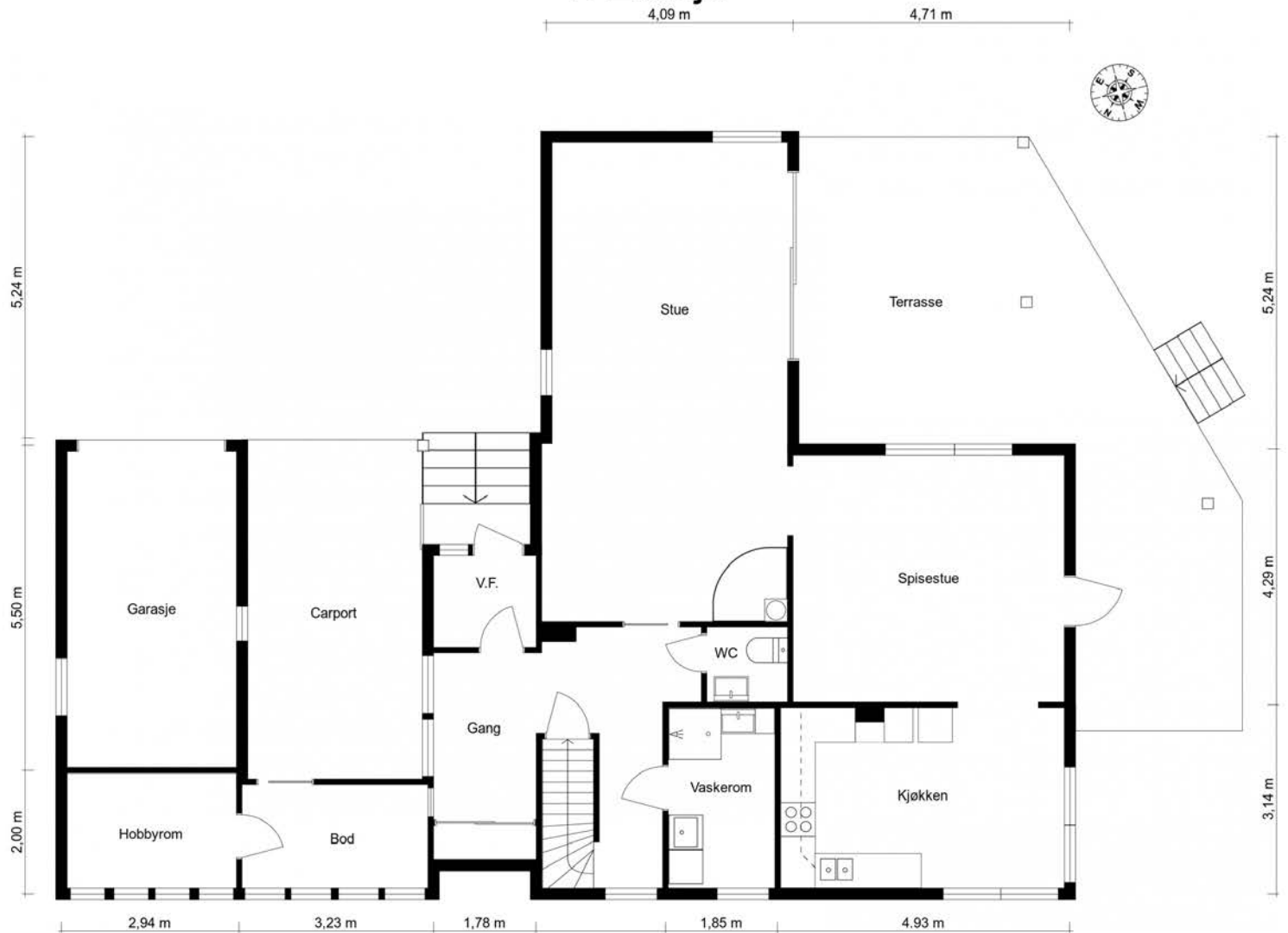
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.08.2025

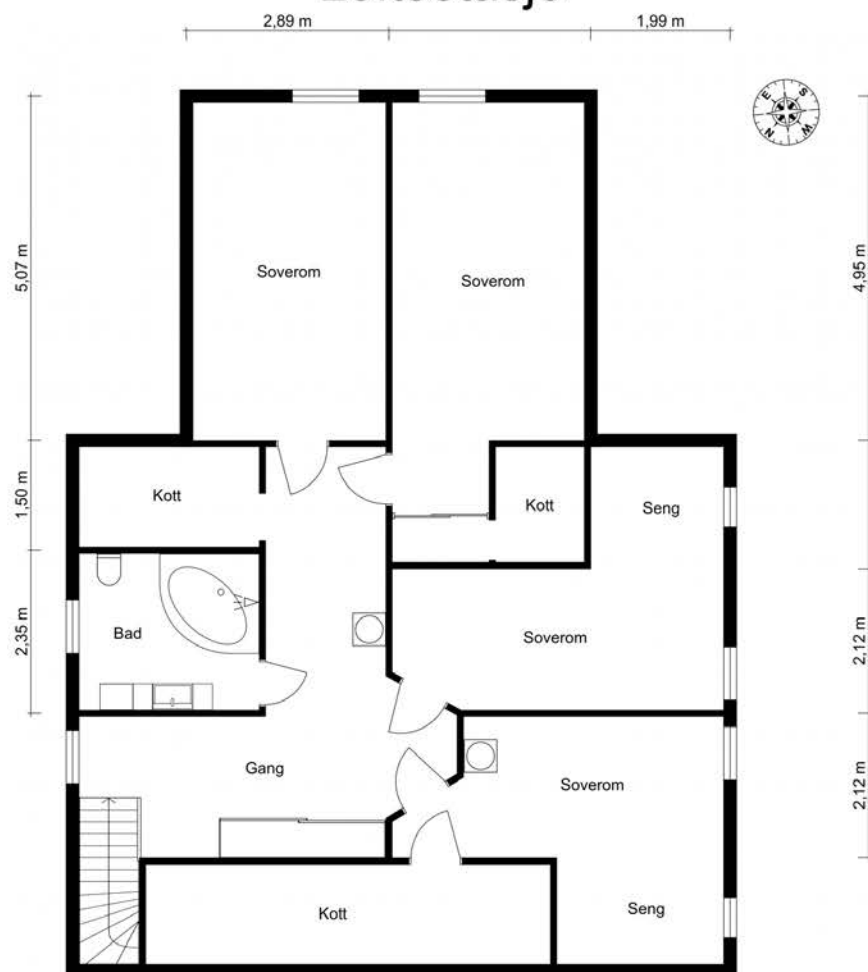
1. Etasje



EK TAKST AS

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av E&K Takst AS. Alle rettigheter ved bruk av planskissene tilhører E&K Takst AS.

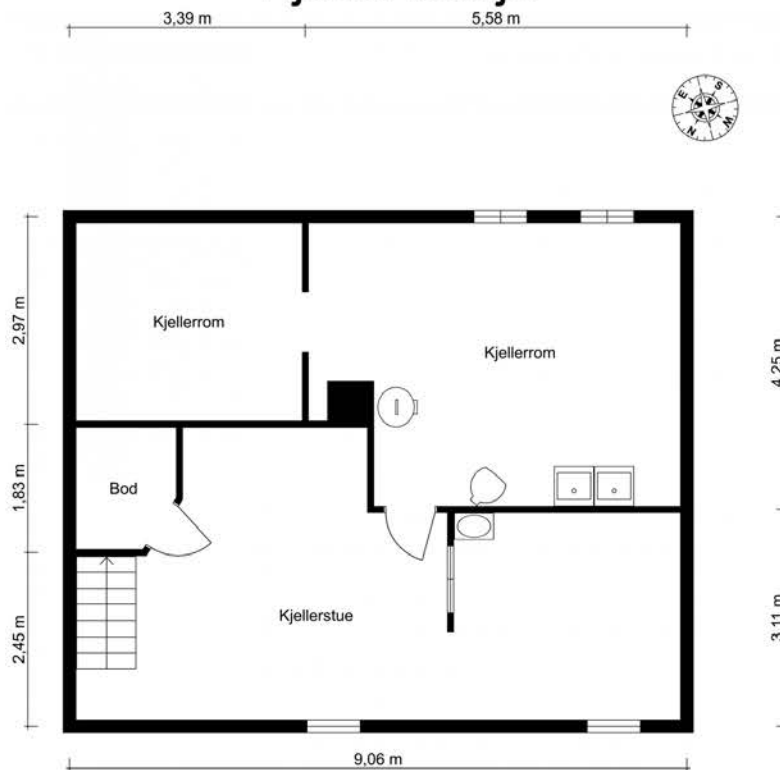
Loftsetasje



EK TAKST AS

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av E&K Takst AS. Alle rettigheter ved bruk av planskissene tilhører E&K Takst AS.

Kjelleretasje



EK TAKST AS

Planskissen er ikke i målestokk.
 Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
 Planskisse er utarbeidet av E&K Takst AS. Alle rettigheter ved bruk av planskissene tilhører E&K Takst AS.



Velkommen til Mabel Sandbergs veg 16!



Dette er en hyggelig familieboli med sentral beliggenhet i Hamar.



Inngangspartiet er overbygd og leder inn til vindfanget.



Vindfang med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Videre kommer du inn i en gang med skyvedørgarderobe med speilfronter.



Boligens 1. etasje er lys og romslig med to stuer og kjøkken i nær tilknytning til hverandre.



Den ene stua har en hyggelig peis som gir god og lun stemning på kalde dager.



I stua er det plass til både spisebord og sofagruppe.



Det er utgang via skyvedør til en romslig terrasse.



Terrassen er på ca.41 m² og er delvis overbygd.



Den strekker seg rundt to av husets vegger og er vendt mot sør og vest.



I stue nummer to er det også god plass til en romslig sittegruppe. Dette rommet egner seg også godt som egen spisestue om man ønsker det, da det er kort vei til kjøkkenet.



Her har du en stilig teglsteinsvegg som gir en lun og god stemning til rommet.



Det er også utgang til terrassen fra dette rommet.



Terrassen har god plass til flere sittegrupper, grill og annet ønskelig.



Separat kjøkken med innredning med hvite, profilerte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskum i rustfritt stål. I benkeryggen er det påsatt fliser. Det er plass for frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.



Ved vinduene på kjøkkenet er det plass til en hyggelig spiseplass med masse lysinnslipp.



Fra gangen er det adkomst til bad/vaskerom. Rommet har belegg på gulvet. Det er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, veggskap og speilskap. Dusjkabinett.



Det er opplegg for vaskemaskin og innredning med utslagsvask.



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



Fra gangen er det trapp opp til 2. etasje.



Gang i andre etasje med adkomst til alle soverommene og badet.



Boligen har fire soverom, alle beliggende i 2. etasje.



Dette er det største rommet som har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er montert skyvedørsgarderobe i rommet.



Soverom nummer to har også god plass til dobbeltseng.



Soverom nummer tre og fire har begge plassbygget seng i kneveggen.



Rommene egner seg godt som barnerom eller kontor.



Det er hyggelig utsyn fra soverommet.



Flislagt bad i 2. etasje med varme i gulvet.



Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap i overkant. Veggskap med god plass til håndklær og diverse.



Badet har i tillegg boblebadekar og veggmontert toalett.



Rom i kjeller innredet som kjellerstue. Rommet er ikke søkt bruksendret og er derfor ikke godkjent til varig opphold. Vinduene er ikke store til å være godkjente som rømningsvei.



Kjelleren har flere rom med god plass til lagring.



En pen og velholdt eiendom med både carport og garasje. Boligen ligger på Storhamar med kort vei til både skoler, barnehager og butikker.





Det er kun ca. 1 km til Koigen hvor du finner det Norgeskjente stupetårnet.



Jernbanemuseet med flere arrangementer gjennom året ligger kun noen hundre meter fra boligen.



Du går til Domkirkeodden på noen få minutter. Her finner du de flotte ruinene, museum og badeplass.



Det er lekeplass like i nærheten av boligen.

Vedlegg

Mabel Sandbergs veg 16 2315 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 214 m²

BRA-i: 186 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

21

TG-3

3

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1281

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Mabel Sandbergs veg 16
2315 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/34137>

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

Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverket og i gulvet ved trapp. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 86. cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. 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

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk. Åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm. 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

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Det observeres ingen fuktskader, men i kjellerstue måles det et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Det registreres enkelte riss i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg og slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt, så anbefales en gjenpussing.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjellerene har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjellerene bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 15,7 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Kjellerstuen er ventilert med spalteventiler i vinduer.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres enkelte værslitte vinduskarmer og vannbrettbeslag. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, og utskifting av vinduer bør vurderes ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen.

Det bemerkes at det ikke registreres tegn til at kledningen er negativt påvirket av ovennevnte forhold.

Taktekking

Oppsummering

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taktekingen. Det registreres slitasje og avflasset belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

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

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:

Kjelleretasjen har grovstøpte gulv og det registreres skjevheter på over 50 mm, da gulvene er grovstøpt er ikke etasjen hensyntatt i vurderingen.

1. Etasje:

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 29 mm.

Loftetasje:

Det registreres skjevhet i gang og på soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i gang og 16mm på soverom.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, og målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det registreres knirk i gulv, knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse:

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

Vurdering:

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Etablering av tilluft ved dør anbefales, f. eks med overstrømningsrist i døren.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget 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 avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres kondens på rørstrekk ved hovedstoppekran.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Etablering av automatisk vannstopper med fuktsensor ved dørterskel anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere undersøkelser av årsak til redusert avtrekkseffekt anbefales.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Tapetserte veggflater har synlig slitasje og er aldringspreget. Restlevetiden er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det eksisterer ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Takhøyden i kjellerstue måles til ca 1,83 meter. Vinduer i kjellerstue er for små i forhold til krav til rømning og dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.8.2025

Rapportdato
20.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stein Strande**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jonas Borgen Strande og Morten Borgen Strande**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 06.08.2025.

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 selgere på befaringen, boligen selges som et dødsbo og det selgere opplyser at det er noe usikkerhet knyttet til nøyaktig hvilke årstall forskjellige tiltak er utført. Oppførte årstall må derfor betraktes som omtrentlige, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mabel Sandbergs veg 16, 2315 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1281	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1947 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Mabel Sandbergs veg 16 i Hamar kommune.

Enebolig med tilknyttet carport og garasje oppført i 1947, tilbygd og ombygd i 1990 og 2002. Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjellere. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Takkonstruksjoner bestående av saltak og pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein og takpapp. Vinduer og balkongdører med karmen av tre med to og tre-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 197 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårdsplass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i integrert carport og garasje, samt biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Kjellerstue, bod og innnredet kjeller.

1. Etasje: Entré, gang, toalettrom, vaskerom, stue, spisestue og kjøkken.

Loftsetasje: Gang, bad, fire soverom og tre kott.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Klikkvinyll, heltregulv, teppefliser, malt betong, gulvbelegg og fliser.

Vegg: Malt og ubehandlet panel, tapetserte flater og fliser.

Himling: Malte flater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

Peisinnsett med glassdør i stue og vedovn i innnredet kjeller.

Varmepumpe (luft-til-luft) i spisestue.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Oppført tilbygg (utvidet stue og inngangsparti), ny takteking og oppført terrasse.	Nei
2002	Ombygd loftsetasjen.	Nei
2007	Pusset opp vaskerom (nytt kabinett i 2024/2025). Ombygd kjøkken.	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.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	10	10	0	0	0
1. Etasje	133	105	28	0	41
Loftsetasje	71	71	0	0	0
Totalt m²	214	186	28	0	41

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjelleretasje	65	10	55
Loftsetasje	102	71	31
Totalt m²	167	81	86

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	10	0	10		Kjellerrom.
1. Etasje	121	105	16	Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, stue, spisestue og kjøkken.	Garasje.
Loftsetasje	71	71	0	Gang, bad og fire soverom.	
Totalt m²	202	176	26		

Kommentar til arealberegning

Areal i boder som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

Hovedparten av areal i kjelleretasjen og deler av areal i loftsetasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet i drenerør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det vurderes at deler av dreneringen er fornyet i forbindelse med oppføring av tilbygg, det registreres stedvis fuktsperre mot grunnmuren.

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? Ja

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Det observeres ingen fuktskader, men i kjellerstue måles det et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Stedvis malingsavskalling på grunnmuren.



Det registreres enkelte riss i grunnmuren,

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Det registreres enkelte riss i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng og slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt, så anbefales en gjenpussing.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjellerene har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjellerene bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng Delvis innredet

Deler av kjelleren er innredet med kjellerstue.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Det fokuseres at kjellerstue har blitt innredet etter opprinnelig byggeår.

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert? Ja

Oppsummering av rom under terreng

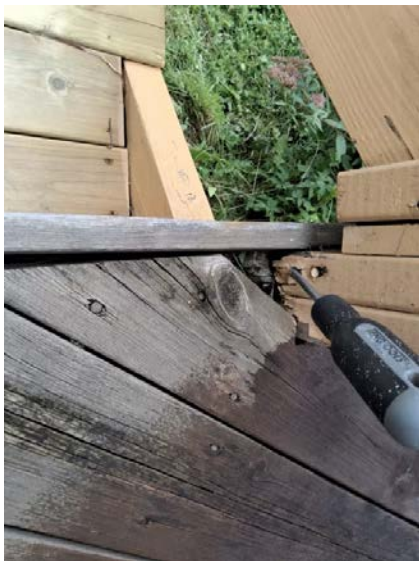
TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 15,7 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Kjellerstuen er ventilert med spalteventiler i vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Det registreres stedvise råteskader i konstruksjonen.

Type Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 41 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Terrassen har to takoverbygg som samlet utgjør 31 m² av terrassen. Gulvflate er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassen er oppført i 1990.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er det krav til rekkverk? Ja

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

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres råteskader i rekkverket og i gulvet ved trapp. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 86. cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører



Det registreres enkelte værslitte vannbrettbeslag.



Enkelte vinduskarmer er værslitte.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med sidefelt i glass og elektronisk kodelås. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass, og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og to-lags glass i stue og balkongdør med karm av tre, og to-lags glass i spisestue. Vinduer med karmer av tre og ett-lags glass i carport og garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass, så har hovedparten av boligens vinduer og balkongdører blitt skiftet i perioden 1986-1990.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres enkelte værslitte vinduskarmer og vannbrettbeslag. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, og utskifting av vinduer bør vurderes ut fra et energikonomisk synspunkt.

6.7 Yttervegger



Festemidler er stedvis ført langt inn i kledningen.

Type fasade Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen.

Det bemerkes at det ikke registreres tegn til at kledningen er negativt påvirket av ovennevnte forhold.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Delvis innredet / kaldtloft

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

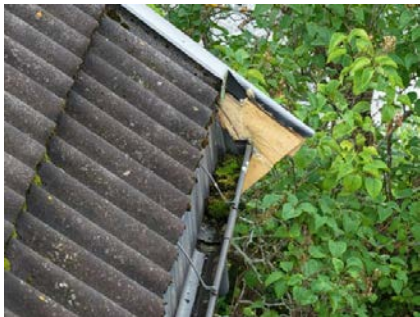
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Loftetasjen ble ombyggt i 1990.

6.9 Renner og nedløp



Stedvise oppsamlinger av mose i takrenner.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 1990.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Det er observert mose og organisk materiale i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner tetting av taknedløp. Selger opplyser at rensking av takrenner vil bli utført før salg.	

6.10 Takkonstruksjon



Oversiktsbilde takkonstruksjon.

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Boligen er oppført med saltak og pulttak over carport med garasje og deler av terrasse.	
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	

6.11 Takteking



Det registreres mosevekst på taktekingen.

Type teking	Betongstein, Papp
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i ca 1990.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Stedvis avflasset beslag.

Oppsummering av takteking

TG-2

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taktekingen. Det registreres slitasje og avflasset belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er 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 er etablert takstige til pipe.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen har grovstøpte gulv og det registreres skjevheter på over 50 mm, da gulvene er grovstøpt er ikke etasjen hensyntatt i vurderingen.

1. Etasje:

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 29 mm.

Loftsetasje:

Det registreres skjevhet i gang og på soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i gang og 16mm på soverom.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, og målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det registreres knirk i gulv, knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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.

6.14 Ildsted/Skorstein



Peis i stue.

Type pipe Tegl

To teglsteinspiper i boligen.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis, Vedovn

Vedovn i kjelleretasje og peis i første etasje.

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? Ja

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



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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 1990. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



Avtrekkseffekt er testet med papir.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.16 Lovlighet



Boligen har brannslukningsapparat fra 2022.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det eksisterer ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Takhøyden i kjellerstue måles til ca 1,83 meter. Vinduer i kjellerstue er for små i forhold til krav til rømning og dagslys.

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

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

6.17 Toalettrom



Oversiktsbilde bad.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

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

Vurdering:

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av tilluft ved dør anbefales, f. eks med overstrømningsrist i døren.

6.18 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Beskrivelse

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

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. 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

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Trapp mellom 1. Etasje og loftsetasje.

Beskrivelse

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

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappen mangler stedvis rekkverk. Åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm. 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

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Avløpsrør



Stakeluke er plassert i bod i kjeller.

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av avløpsanlegget 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 avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Det registreres kondens på rør ved hovedstoppekran.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? 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? Ja

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 registreres kondens på rørstrekk ved hovedstoppekran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige 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 kjellerstue.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Sikringsskap er skiftet i ca 2021.

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 tilstrekkelig 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 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. EI-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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 kjelleretasje.

Plassering bereder

Kjellerrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

198L

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon



Symptomer etter kondens registreres på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

6.25 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2002/2003.

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?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.



Bilde fra fuktmåling i vegg tilstøtende våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Etablering av automatisk vannstopper med fuktsensor ved dørterskel anbefales.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengt høyskap. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett.	
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

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ytterligere undersøkelser av årsak til redusert avtrekkseffekt anbefales.	

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-1
Veggkonstruksjon mot våtsone er åpen fra tilstøtende rom (kott), det er derfor ikke utført hulltaking. Det er utført fuktmåling i åpen veggkonstruksjom tilstøtende våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt, (piggmåling: under 6 vektprosent).	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Vaskerom



Oversiktsbilde vaskerom.



Oversiktsbilde vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og tapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2007, og montert nytt dusjkabinett i 2024/2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Sluk av eldre type under dusjkabinett.



Slitasje på veggflater.



Avtrekkseffekt er testet med papir.

Oppsummering av overflater

TG-2

Tapetserte veggflater har synlig slitasje og er aldri preget. Restlevetiden er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt vaskeromsinnredning. Nedfelt utslagsvask med vegghengt armatur. Vegghengte hyller. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventiler Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: 6,0 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: Malt og ubehandlet panel og malte flater.

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

Gulv: Heltregulv, teppefliser og klikkvinyl.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.28 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe er plassert i spisestue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmpumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at tilstand på varmpumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmpumpen.

6.29 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.

6.30 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-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250187	
Selger 1 navn	
Morten Borgen Strande	
Gateadresse	
Mabel Sandbergs veg 16	
Poststed	Postnr
HAMAR	2315
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Stein Strande
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1213250187

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1213250187

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Borgen Strande	6bc33f63ed153374da0dc b1cb9c090e29a915458	06.08.2025 10:52:30 UTC	Signer authenticated by One time code

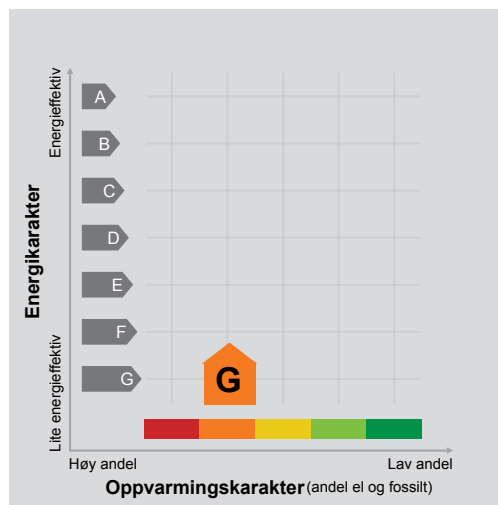
Document reference: 1213250187

- 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	Mabel Sandbergs veg 16
Postnummer	2315
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1281
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15462728
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157535
Dato	20.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Mabel Sandbergs veg 16 - Nabolaget Storhamar - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sonerud Linje B25, 612, 674, 692	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	4 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Storhamar videregående skole 410 elever	3 min 0.3 km
Wang Toppidrett Hamar	10 min

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

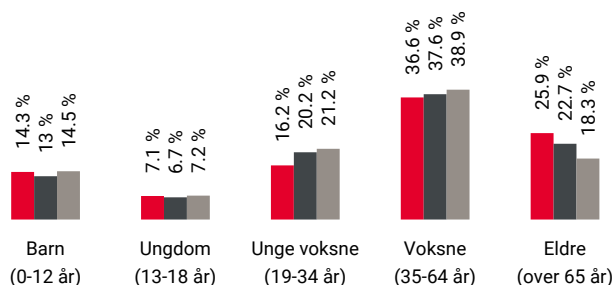
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhamar	1 378	607
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Martodden barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Bambini Montessoribarnehage (0-5 år) 84 barn	15 min 1.2 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Maxi	5 min
Rema 1000 Bispehaugen	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



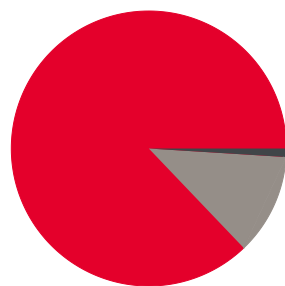
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

- | | | |
|---|--------|---|
| ⚽ Storhamar flerbrukshall (Boligpartner...) | 12 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, håndball | 1 km | |
| ⚽ Storhamar skole | 12 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 1 km | |
| 🚴 Espern express | 10 min | 🚶 |
| 🚴 Actic Hamar | 4 min | 🚗 |

Boligmasse



- 88% enebolig
- 1% blokk
- 12% annet

«Flott nabolag med sentral beliggenhet. Korte gangavstander til de aller fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Hamar Storsenter

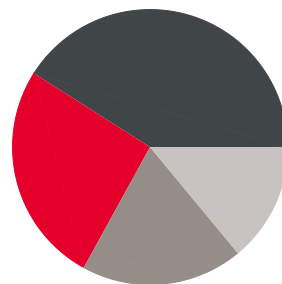
5 min 🚶



Boots apotek Hamar

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



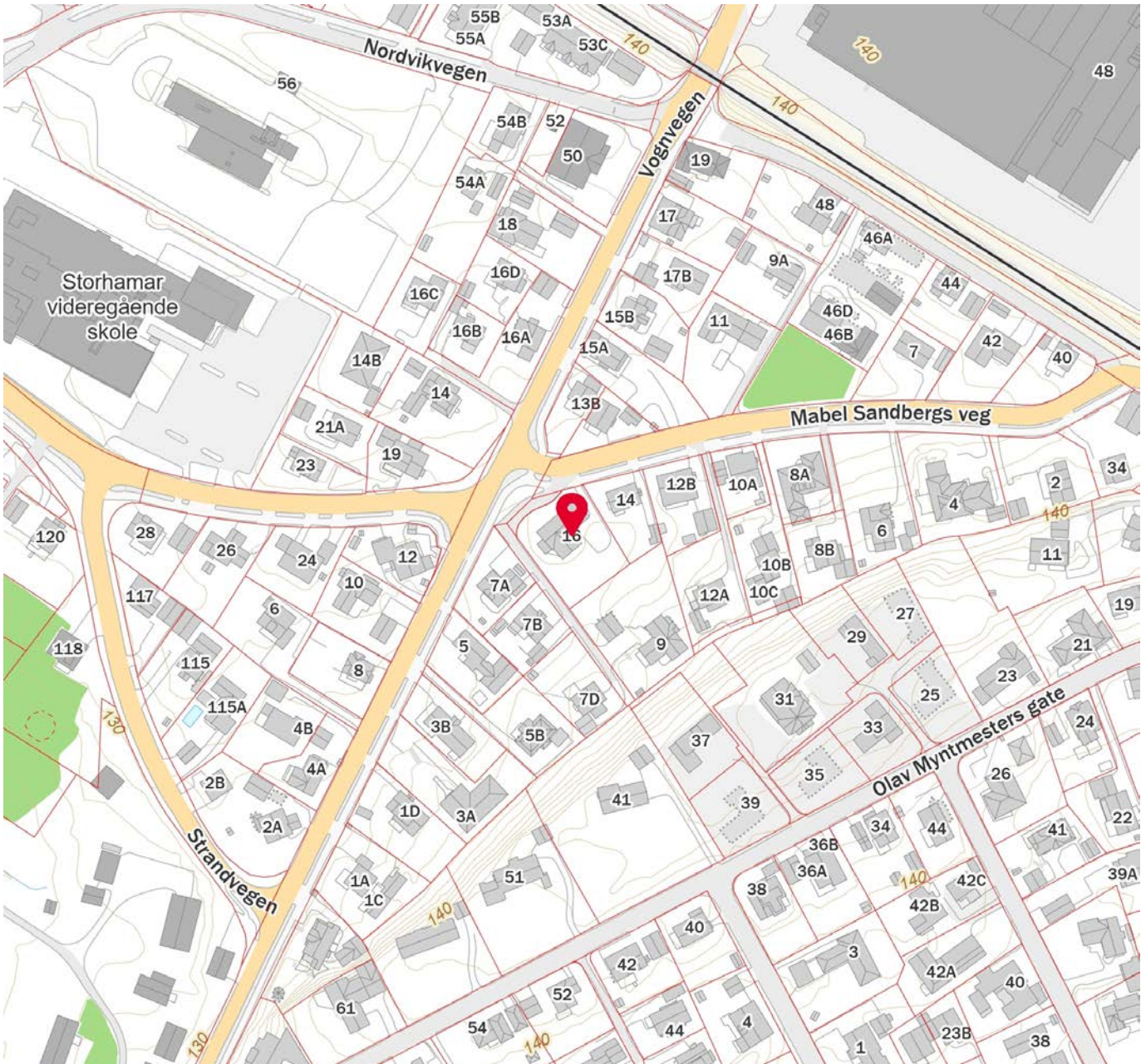
0%

46%

- Storhamar
- Hamar
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Mabel Sandbergs veg 16
2315 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre