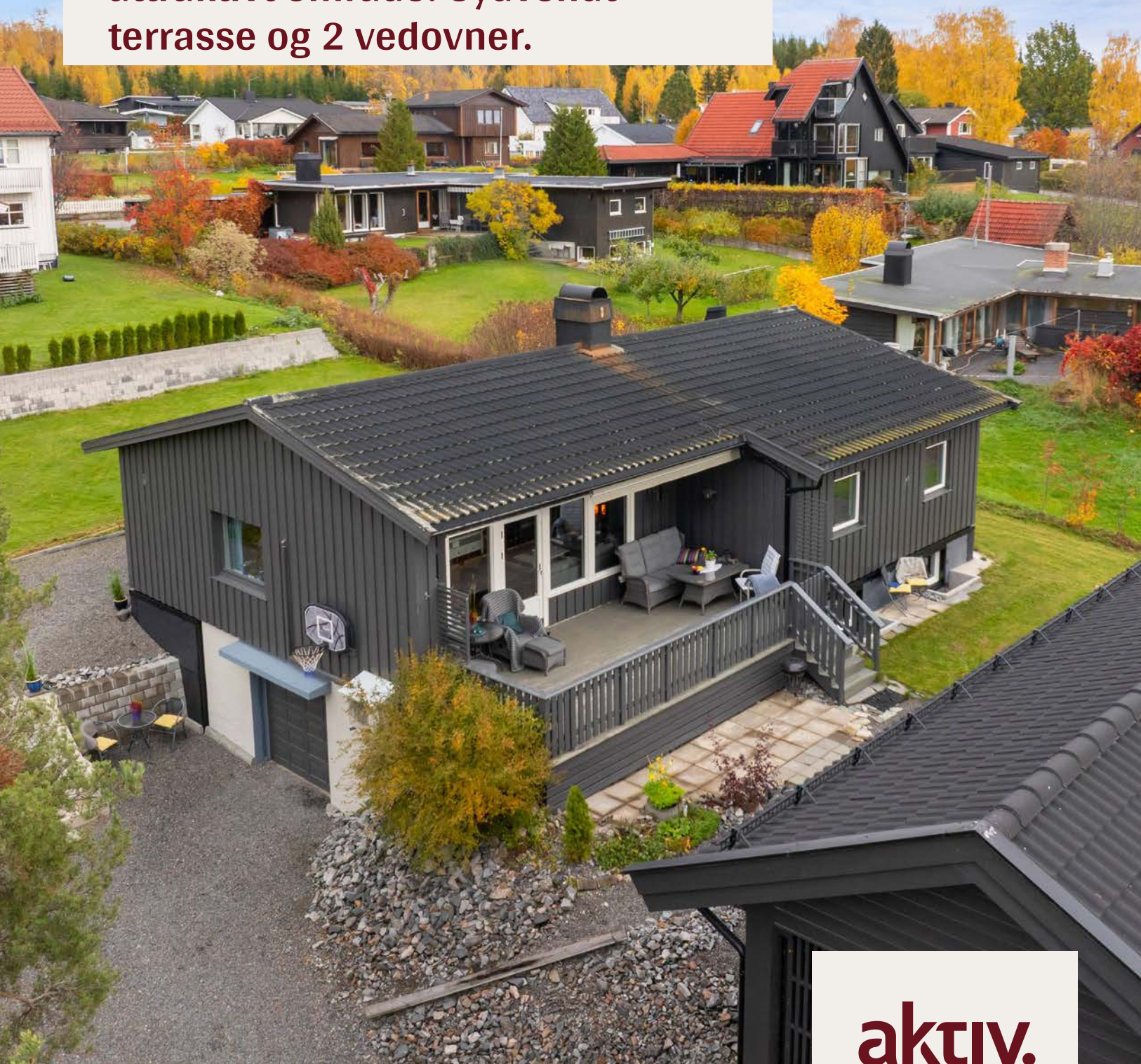


Nordahl Griegs gate 26 B, 2319 HAMAR

**Pen enebolig med integrert
garasje i familievennlig og
attraktivt område! Sydvendt
terrasse og 2 vedovner.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Selger: Malin Sunniva
OseidGyldenløve

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 215/215 kvm
Tomtstr.: 521.6 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2098
Oppdragsnr.: 1213250234

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ajer og Nordahl Griegs gate 26 B!

Eiendommen "Løvli" er bebygd med en enebolig fra 1962 med integrert garasje. Eneboligen har en god planløsning med fine oppholdsrom, 3 soverom, bad og toalettrom i 1. etasje. I tillegg er kjelleren innredet med stue/kjøkken, soverom og bad, men disse rommene er ikke godkjente for varig opphold. Boligen fremstår som velholdt med bla. nytt tak i 2008, ny drenering og støttemur i 2021. Sydvendt terrasse og hage med plen/bærbusker.

Eneboligen ligger i et familievennlig område på Ajer som er kjent for sitt hyggelige miljø og gode naboskap. Familievennlig område med kort gange til flere barnehager og skoler for barn i alle aldre. Fine friarealer i både Ankerskogen og Klukhagen som ligger like ved. Ca. 2 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæringsskjema	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 215 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 33 m²

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-i: 107 m²

Beskrivelse: Trapp, 2 boder, bad, oppholdsrom og garasje.

1. etasje

BRA-i: 108 m²

Beskrivelse: Vf, trapp, hall, kjøkken, stue, bod, gang, 3 soverom, toalettrom og bad.

TBA: 23 m²

Beskrivelse: Veranda fra stue.

TBA: 3 m²

Beskrivelse: Terrasse inngang.

TBA: 7 m²

Beskrivelse: Terrasse nedenfor veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser.

Arealbegreper:

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

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

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

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

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på

samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 521,6m². Flat tomt med plen, betongheller og beplantning. Forstøtningsmur og betongtrapp ned til gruslagt gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et familievennlig område på Ajer i Hamar. Nabolaget er kjent for sitt hyggelige miljø og gode naboskap, og er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Det er kort gange til flere barnehager og skoler for barn i alle aldre.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Prix Ajer, som har søndagsåpent, kun 800 meter fra eiendommen, eller Kiwi med PostNord som ligger ca. 1,1 km unna. Det er ca. 2 km til Hamar sentrum hvor du finner alt av butikker, restauranter, treningssenter og kulturtilbud.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Lilleajervegen (busslinje B27) kun 5 minutters gange unna, og Hamar togstasjon ligger ca. 2,5 km fra eiendommen.

For de som er glad i friluftsliv, er Ankerskogen friluftsområde med frisbeegolf og treningsapparater bare 6 minutters gange unna. Ankerskogen treningssenter og svømmehall er også lett tilgjengelig. Klukhagen friarealer ligger også like i nærheten og har fine turstier om sommeren og skiløyper om vinteren.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Ajer barnehage (1-5 år) - ca. 600 meter.

Klukhagan barnehage (1-5 år) - ca. 700 meter.

Lundbo barnehage (1-5 år) - ca. 1 km.

Greveløkka skole (1-7 kl.) - ca. 700 meter.

Solvang skole (1-7 kl.) - ca. 1,4 km.

Storhamar skole (1-7 kl.) - ca. 1,4 km.

Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 800 meter.

Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 1,6 km.

Hamar katedralskole - ca. 1 km.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1962.

Bygningen er oppført med antatt såle og fundamenter i betong. Grunnmuren er av betong med støpt gulv på grunn. Dreneringen er ny fra 2021/2022, og grunnmuren er utvendig isolert og beskyttet med grunnmursplast. Ytterveggene består av Siporex-blokker som er pusset, utlektet og kledd med stående panel. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med takplater. Teglpiken er helbeslått over tak, og takrenner, nedløp og beslag er i metall. Etasjeskillet mellom kjeller og første etasje er utført med et støpt dekke. Boligen har vinduer og en verandadør med 2-lags glass, samt en ytterdør med glassfelt. I kjelleren finnes det varevinduer fra byggeåret. Eiendommen har en veranda med takoverbygg ved stuen, bygget av impregnerte materialer. Det er også en terrasse nedenfor verandaen og en platting ved inngangspartiet. Garasjen er integrert i bygningens kjelleretasje.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 17.10.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Kjøkken - 1-etasje kjøkken: Avvik: Alder, slitasje og justering av dører.

* Rom under terreng - Kjeller - Gulvets overflate: Avvik: Fjæring/knirk og ujevnheter.

* VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør: Selv om alder er nådd/snart er nådd, er det ikke noe som tyder på at noe må skiftes ut på nåværende tidspunkt. Men det er

grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

* VVS - Ventilasjon: Avvik: Mangler tilluft til flere rom.

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

* Våtrom - 1-etasje bad - Overflate vegger og himling: Avvik: Tre vindu i våtsone. Flis vegg av eldre årgang. D.v.s. to flisvarianter og årganger på vegg i dusj, der smøremembranen ikke kan ha blitt fornyet på den eldste delen. Ikke dokumentasjon.

* Våtrom - 1-etasje bad - Overflate gulv: Avvik: Mangelfullt fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membran ved terskel er mangelfull. Det ser ut til at flis på gulv er lagt i ettertid, med sokkelflis utenpå eksisterende veggflis. Event. smøremembran bak sokkelflis her er ikke en godkjent løsning. Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

* Våtrom - 1-etasje bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Avvik: Alder på membran og flis vurderes som allerede nådd. Det ble ikke fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, da våtrommet ikke anses å kunne tåle dagens krav til vannbelastning. Ingen dokumentasjon på membran ble fremlagt.

* Våtrom - Kjeller med bad - Overflate vegger og himling: Avvik: Badet er ikke utført iht. krav for våtrom.

* Våtrom - Kjeller med bad - Overflate gulv: Avvik: Badet er ikke utført iht. krav for våtrom.

* Våtrom - Kjeller med bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Avvik: Badet er utført uten membran.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Satt inn et badekar med rør ned i sluk og silikonert rundt hele badekaret.

De satte også opp en glassdør.

Arbeid utført av: Hamar Rørleggerbedrift.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: De filmet i alle avløpsrør og alt så greit ut. Dette ble gjort for å kartlegge om det var nødvendig med noe utskiftning, hvilket det ikke var på daværende tidspunkt.

Arbeid utført av: Flagstad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var litt antydning til fuktutslag, dvs. saltutslag på ene kjellerveggen i garasjen. Valgte da og drenere rundt husets tre sider. Dette skjedde angivelig i ca. 2021 eller 2022 av Dobloug Entreprenør.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Enkelte skjeve gulv i huset. Huset er ikke nytt lenger.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet enkelte sikringer, flyttet inntaksstrømmen ut til eget skap og satt opp noen flere kurser. Dette ble gjort av Edvardsen Elektro AS. En kompis av meg har hjulpet meg med noe strøm i kjeller. Dette er gjort av faglært elektriker, men på egeninnsats og dokumentasjon på dette arbeidet finnes ikke.

Arbeid utført av: Edvardsen Elektro AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Laget trapp til terrasse.

Arbeid utført av: Haydar Dibrovni

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Forberedt for hybeldel i kjelleren, men ikke omsøkt og godkjent for varig opphold gjennom kommunen.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Etablert hybel i kjeller, dvs. satt inn kjøkkeninnredning i allerede eksisterende kjellerstue og etablert et enkelt våtrom med dusjmulighet og opplegg for vaskemaskin.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble foretatt en kontroll i 2021 av Eurofins Radonlab. Da ble det konkludert

med at det ikke er behov for noen ytterligere tiltak.

21.1. Radonmåling

År: 2021.

Verdi: Under 100 bq/m³.

Innhold

Eiendommen "Løvli" er bebygd med en enebolig fra 1962 med integrert garasje.

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, gang, 3 soverom, badrom og toalettrom.

Kjeller: Gang/trapperom, stue/kjøkken (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent), badrom (ikke godkjent) og garasje.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår med behov for noe vedlikehold og oppgradering.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

- Treningsutstyr i kjeller medfølger i handelen.
- Snekkerbenk i kjeller medfølger i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- * Skiftet ut blyvindu stue mot øst til 2-lags glass.
- * Lagt belegg på benkeplater.
- * Lagt belegg løst på gulvet.
- * Skiftet hengsler i kjøkkeninnredning.
- * Gårds plass utvidet for å få plass til to biler i bredden.
- * Plantet bærbusker og Pæretre.
- * Kjeller: Bad: Sluk + rør ifbm. dusj.

- * Kjeller: Montert kjøkken + vann og avløp.
- * Kjeller: Laminatgulv med varmemefolie.
- * Kjeller: Ny kurs og kontakter.
- * Kjeller: Montert ved ovn.
- * Kjeller: Malt gulv.

2024:

- * Ny varmepumpe.
- * Frostsikker utekran.
- * Kjøkken: Malt vegger og innredning.
- * Seriekoblet røykvarslere.
- * Malt vegger 2 soverom, gang og toalettrom.
- * Garasje: Malt vegger og deler av gulv.
- * Plantet bærbusker og Tuja.

2023:

- * Ny markise veranda.
- * Malt grunnmur og garasjeport.
- * Nytt Strøminntak med skap ved siden av inngang.
- * Lys på loft.
- * Nytt lyspunkt på bad.
- * Nye stikkontakter på kjøkken, under trapp, "soverom" kjeller og kjellerstue.
- * Taklys under trapp og "soverom" kjeller.
- * Ny bereder.
- * Ny wc og vask.
- * Lagt inn fiber.

2021:

- * Ny drenering og overvann som blir ført til kum.
- * Isolert med 7cm isolasjon, grunnmursplast og avsluttet med beslag på tre sider.
- * Lyskasser i betong.
- * Lagt kantstein mot nabo og trekantet steinbed.
- * Betongheller langs vegg bakside, og liten terrasse med duk og betongheller nedenfor veranda.
- * Flagstad AS har filmet og spylt avløpsrør.
- * Støttemur.
- * Nytt lokk til inspeksjonsluke i garasje.
- * Bad: Satt inn badekar, glassdør og lys over speil. Ny termostat til varmekabler gulv.

2019:

- * Laminatgulv kjeller med varmemefolie. Iflg. eier.

2008:

- * Ny takteking.

2006:

* De fleste gulvflater er blitt oppgradert.

2005:

* Ny ytterdør med sideglass.

* Deler av loft er etterisolert.

2004:

* De fleste veggflater nye/oppgraderte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber i 2023.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Radonmåling. Radonmåling er utført, uten for høye verdier. Dokumentasjon ble fremlagt.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 19.02.2009, uten pålegg om utbedringer. Selger har i oktober 2025 hatt Edvardsen elektro til å gå gjennom det elektriske anlegget i huset. Ingen kjente feil eller mangler ved denne kontrollen. 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 2029.

Feiing ble utført siste gang den 14.09.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 24.01.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 i stuen. Vedfyring med vedovn i stuen. Det ble også montert vedovn i kjellerstuen i 2025. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmemefolie.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 22 376,51,- 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. 9 602,-

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 950 321,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 801 284,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2098 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 11.09.1947, dagboknummer 102191.

Bestemmelse om gjerde.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 03.06.1950, dagboknummer 101387. Bestemmelse om septiktank m.v.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 17.13.2019, dagboknummer 1512105.

Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 7620 i Hamar kommune. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 17.13.2019, dagboknummer 1512105. Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 7620 i Hamar kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for enebolig i 1963. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Det gjenstår pussing av delevegger innvendig i kjeller. Det er ukjent hvorvidt manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er stue/kjøkken, baderom og soverom i kjelleren definert som vedrom, matkjeller og disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. det er også avvik på terrassene ved inngangspartiet og utenfor stuen.

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 via privat stikkvei over naboeiendommen. Det er tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (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))

125 100 (Omkostninger totalt)
141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 093 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 10.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.10.2025



Eiendommen "Løvli" er bebygd med en enebolig fra 1962 med integrert garasje.



Tomten ble oppgradert i 2021 med bla. støttemur, kantstein mot nabo og trekantet steinbed, betongheller langs vegg bakside, og liten terrasse med duk og betongheller nedenfor veranda.



Boligen fremstår som velholdt med bla. nytt tak i 2008 og ny drenering i 2021.



Ved inngangspartiet er det en koselig terrasse. Praktisk overbygget inngangsparti med utebelysning og kodelås montert på ytterdøren.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lyst vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Videre kommer du inn i en romslig gang. Her har du god oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning med hyller og oppheng.



Videre kommer du inn til stuen som er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og som er et stort, lyst og fint rom.



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



I stuen er det god plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en moderne vedovn som gir god varme på kaldere dager, samt bidrar til ekstra hygge.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Den innerste delen av stuen er i dag innredet som en hyggelig spisestue.



Her har du god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Fra stuen er det utgang til den sydvendte terrassen.



Her har du en fin og delvis overbygget terrasse på ca. 23m² mot syd.



På terrassen er det god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det ble montert ny markise i 2023.



Fra terrassen er det port og trapp ned til en hellebelagt uteplass som ble lagd i 2021. I hagen ble det plantet bærbusker og pæretrre i 2025.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Boligen har et lyst og praktisk separat kjøkken. Kjøkkenet har vegger og innredning som ble malt i 2024. Det er også nylig lagt belegg på gulv, men dette er ikke festet.



Lys kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



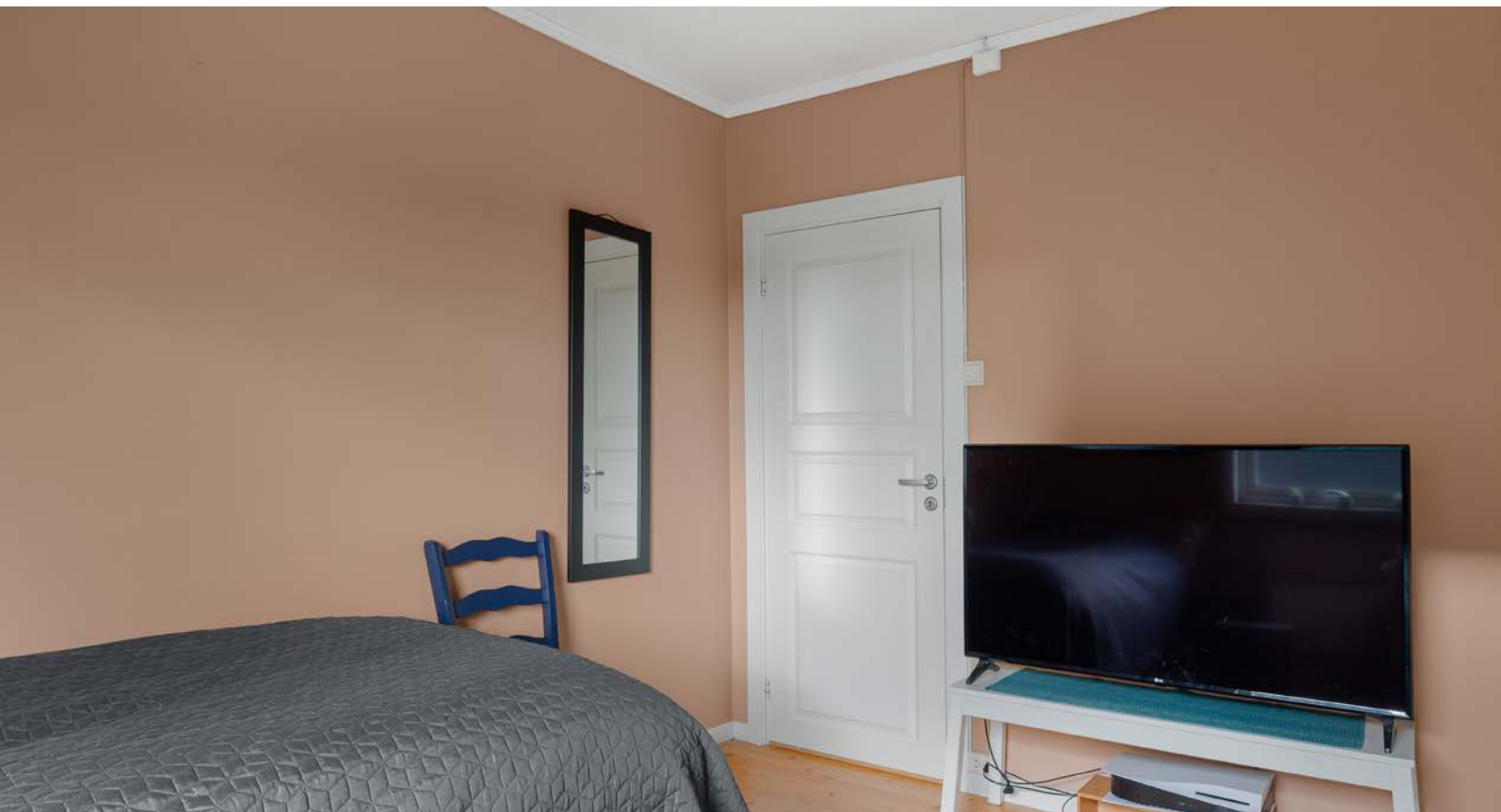
Ved vinduet er det plass til et hyggelig frokostbord.



Gang med adkomst til 2 soverom, badetrom og toalettrom. I gangen er det god oppbevaringsplass i innebygde garderobeskap, samt adkomst til loft via takluke og stige.



Soverom 1 har overflater malt i en varm farge og en stor skyvedørgarderobe langs hele den ene vegg.



På soverommet er det også plass til dobbeltseng, samt en kontorpult eller kommode.



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



Soverommet har parkett på gulv og panelplater på veggene som er malt i en lys innbydende farge.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Soverom 3 har adkomst fra den romslige gangen utenfor.



Et stort og lyst soverom med god plass til både dobbeltseng, kontorpult og kommode. Det er oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har parkett på gulv, lyse overflater og et stort vindu mot syd som slipper inn fint lys.



Lyst baderom med flislagt gulv med varmekabler under, plater på veggene og avtrekksvifte.



I 2021 ble det satt inn badekar og blandebatteri dusj, glassdør og lys over speil, samt ny termostat til varmekabler gulv.



I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



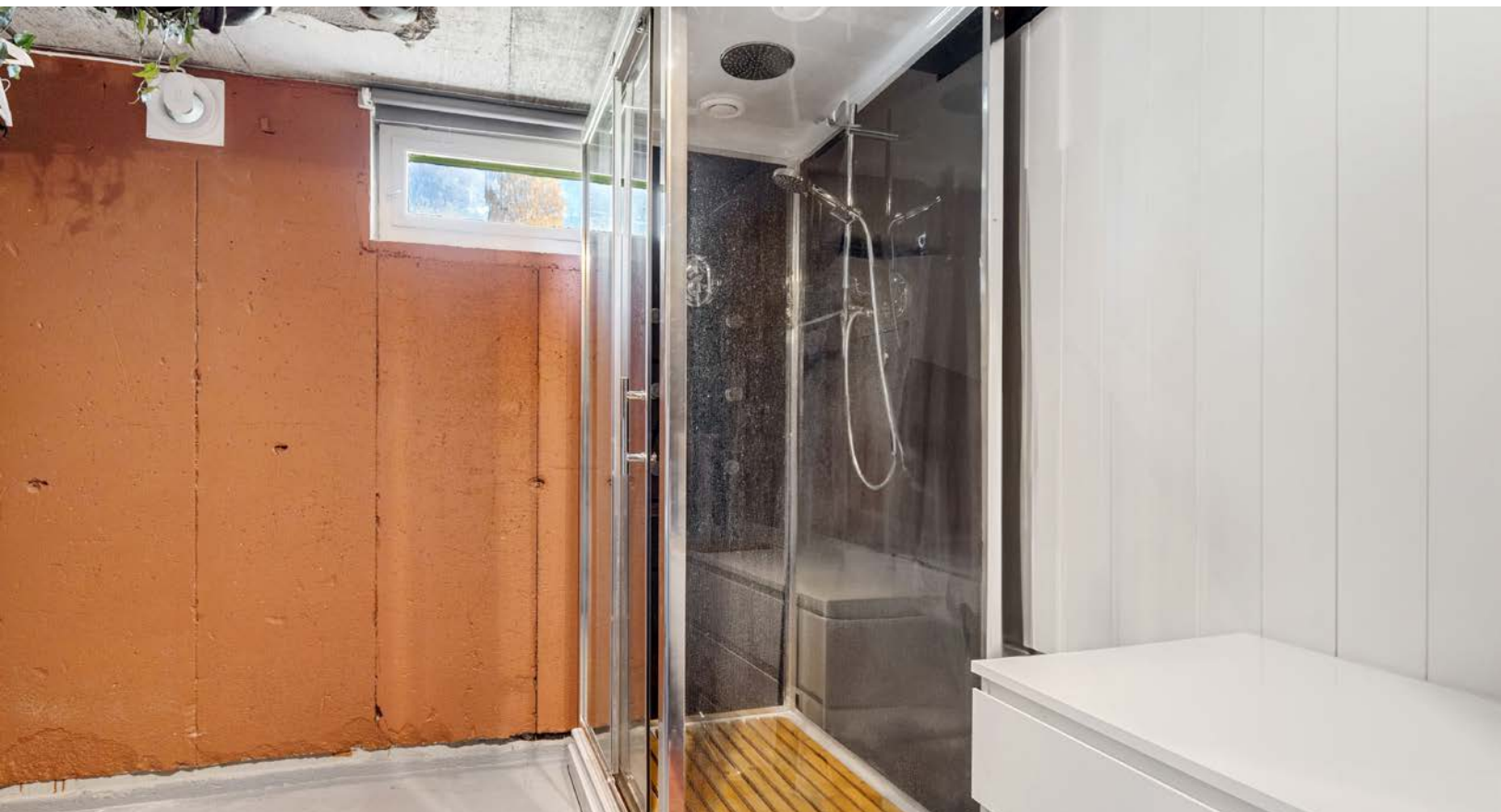
Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servat, speilskap med belysning over. Det er også et praktisk innebygd skap med god oppbevaringsplass.



Praktisk separat toalettrom med belegg på gulv, vegghengt servant og gulvstående toalett.



Boligen har integrert garasje som i dag er innredet som et trimrom.



Baderom i kjeller er ikke utført iht. krav for våtrom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Baderommet er utstyrt med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



I kjeller er det innredet med en stue med åpen kjøkkenløsning. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Montert kjøkkeninnredning og vann/avløp i 2025. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Lagt enstavs laminat med varmefolie i 2014 av tidligere eier. Det ble også satt inn vedovn i 2025. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Gang/trapperom i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom tiltenkt som soverom i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Det er kjøpt inn ytterdør, som er ment skal monteres ved siden av garasjeporten. Ytterdøren står i garasjen. Åpning til dør i betongveggen er ikke utført.



Eneboligen ligger i et familievennlig område på Ajer i Hamar. Nabolaget er kjent for sitt rolige miljø og gode naboskap, og er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Det er kort gange til flere barnehager og skoler.



For de som er glad i friluftsliv, er Ankerskogen friluftsområde med frisbeegolf og treningsapparater bare 6 minutters gange unna. Ankerskogen treningssenter og svømmehall er også lett tilgjengelig. Klukhagen friarealer ligger også like i nærheten.



Det er ca. 2 km til Hamar sentrum hvor du finner alt av butikker, restauranter, treningssenter og kulturtilbud.

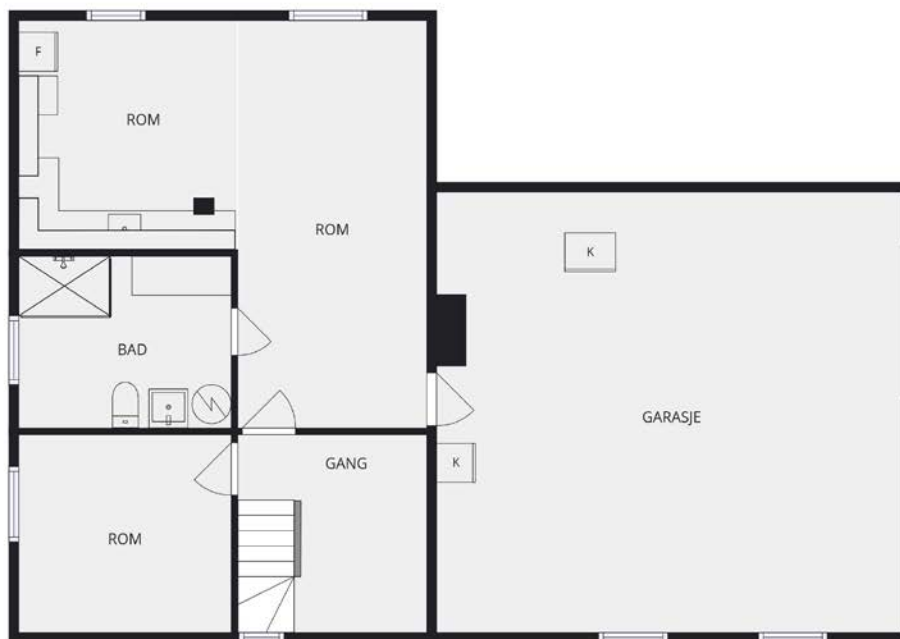
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Salg
Nordahl Griegs gate 26B
2319 Hamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 17/10/2025

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 2098
Hjemmelshaver:	Malin Sunniva Oseid Gyldenløve
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	521,6m2 m²
Tomt:	
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan 2018 - 2030
Offentl. avg. pr. år:	22377,- i 2024
Forsikringsforhold:	JBF
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.10.2025
Forutsetninger:	Sol, ca.15 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Malin Sunniva Oseid Gyldenløve
Tilstede under befaringen:	Malin Sunniva
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt med plen, betongheller og beplantning. Forstøtningsmur og betongtrapp ned til gruslagt gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Antar såle/fundament i betong. Grunnmur i betong, støpt gulv på grunn. 1-etasje er oppført i Siporex, som er lektet ut og kledd med stående panel.

Etasjeskille kjeller / 1-etasje er utført med støpt dekke.

Saltak i trekonstruksjon, som er tekket med plater. Dobbel tegl pipe som er helbeslått over tak. Beslag, renner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for noe vedlikehold og oppgradering.

Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med varmepumpe, panelovner, varmemefolie, varmekabler og vedfyring.

Treningsapparater, hyleseksjon og snekkerbenk følger med huset iflg. eier.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Ferdigattest.- Utskrift grunnbok - Brann og feier.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Grunnkart.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapportforeiendom3403-1/2098//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2098//.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2098//.- Radonmåling.

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

Kjeller:

Vegger med ubehandlet betong, malt panel og malt puss.

Tak med malt betong og ubehandlet betong.

Gulv med malt betong og laminat.

1-etasje:

Vegger med malt panel, malt tegl, malt slett puss og flis.

Tak med malt panel og malte plater.

Gulv med parkett, laminat og flis.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Måleavvik stue: Det er målt høydeforskjell på 15mm på avstand 2m, der dette ble målt. Knirk i gulvet ble registrert.

Måleavvik kjellerstue: Det er målt høydeforskjell på 15mm på avstand 2m, der dette ble målt. Noe fjæring/knirk i gulvet ble registrert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

Teglpipes er rehabilitert med ildfaste røykrør iflg. eier.

2019: Laminatgulv kjeller med varmemefolie. Iflg. eier.

2005: Ny ytterdør med sideglass. Deler av loft er etterisolert.

2008: Ny takteking.

2006-2014: De fleste gulvflater er blitt oppgradert.

2004-2019: De fleste veggflater nye/oppgraderte. 2021-

2022:

- Ny drenering og overvann som blir ført til kum.

Isolert med 7cm isolasjon, grunnmursplast og avsluttet med beslag på tre sider.

Lyskasser i betong.

Lagt kantstein mot nabo og trekantet steinbed.

Dette er utført av Dobloug Maskin AS.

- Betongheller langs vegg bakside, og liten terrasse med duk og betongheller nedenfor veranda.

- Flagstad AS har filmet og spylt avløpsrør.

- Støttemur.

- Nytt lokk til inspeksjonsluke i garasje.

- Bad: Satt inn badekar, glassdør og lys over speil. Ny termostat til varmekabler gulv.

2023:

- Ny markise veranda.

- Malt grunnmur og garasjeport.

- Nytt Strøminntak med skap ved siden av inngang.

- Lys på loft.

- Nytt lyspunkt på bad.

- Nye stikkontakter på kjøkken, under trapp, "soverom" kjeller og kjellerstue.

- Taklys under trapp og "soverom" kjeller.

- Ny bereder.

- Ny wc og vask.- Lagt inn fiber.

2024:

- Ny varmepumpe.

- Frostsikker utekran.

- Kjøkken: Malt vegger og innredning.

- Seriekoblet røykvarslere.

- Malt vegger 2 soverom, gang og toalettrom.

- Garasje: Malt vegger og deler av gulv.- Plantet bærbusker og Tuja.

2025:

- Skiftet ut blyvindu stue mot øst til 2-lags glass.

- Lagt belegg på benkeplater.

- Lagt belegg løst på gulvet.

- Skiftet hengsler i kjøkkeninnredning.

- Gårdsplass utvidet for å få plass til to biler i bredden.

- Plantet bærbusker og Pæretre.

- Kjeller:

Bad: Sluk + rør ifbm. dusj.

Montert kjøkken + vann og avløp.

Laminatgulv med varmefolie.

Ny kurs og kontakter.

Montert ved ovn.

Malt gulv.

Garasje: Det er kjøpt inn ytterdør, som er ment skal monteres ved siden av garasjeporten. Ytterdøren står i garasjen. Åpning til dør i betongveggen er ikke utført.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	107				58	49
1-etasje	108				106	2
Veranda fra stue				23		
Terrasse inngang				3		
Terrasse nedenfor veranda				7		
SUM BYGNING	215			33	164	51
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Trapp, 2 bod, bad, oppholdsrom og garasje.

1-etasje: Vf, trapp, hall, kjøkken, stue, bod, gang, 3 soverom, toalettrom og bad.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er integrert i kjelleren, med adkomst fra kjeller.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

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

17/10/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Antar støpt såle. Grunnmur av betong, med 7cm isolasjon utvendig med grunnmursplast og drenering.

Merknader: Ny drenering og overvann i rør til drenskum. Isolering og grunnmursplast ble utført 2021/2022 av Dobloug Maskin AS.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Drenering og taknedløp blir ført i rør under terreng til kum 2021/2022.

Merknader: - Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år.
- Intervall for spyling av drensrør og kontroll i drenskum: 1 - 5år.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Antar yttervegger av Siporex blokker, som er pusset. Senere lektet ut og kledd med stående panel.

Merknader: Veggene er visuelt kontrollert, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. - Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Tre vinduer med 2-lags glass.

Veranda tre dør med 2-lags glass.

Tre ytterdør med små glass og glass sidefelt.

Noen vare vinduer i kjeller fra byggeår.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører, Ingen avvik ble registrert. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Vindu og terrassedør/ytterdører fremstår normalt vedlikeholdt.

Varevinduer fra byggeår TG2 p.g.a. alder.

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

- Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventiler/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater, med lufting via ventiler i hver gavl og fra veranda tak.

Teglpiper er malt innvendig og helbeslått utvendig over tak. Takrenner, nedløp, luftehatt og isborbeslag i metall.

Merknader: Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Noe mose og "flassing" av belegget på platene ble registrert.

- Normal levetid for plate tak før omlegging: 30 til 60 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1962

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Uinnredet kaldloft.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

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

Tilleggsisolert i bjelkelaget.

Merknader: Ikke lekkasje rundt gjennomføring.

Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.

Det ble fuktkontrollert i taksperrer fra loftsluken, uten å registrere for høye fuktverdier.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Stue: Veranda med tak over, utført med impregnerte materialer i gulv, rekkverk med grind og trapp ned til terreng.
Terrasse nedenfor veranda.
Terrasse platting ved inngangspartiet.

Merknader: Fremstår normalt vedlikeholdt.



7. Våtrom

7.1 1-etasje bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser og plater på vegg og malt slett tak. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. Speilskap, plassbygd høyskap og badekar med glassdør og dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventil over vindu.

Avtrekksvifte på vegg.

Merknader: Avvik:

Tre vindu i våtsone.

Flis vegg av eldre årgang. D.v.s. to flisvarianter og årganger på vegg i dusj, der smøremembranen ikke kan ha blitt fornyet på den eldste delen.

Ikke dokumentasjon.

- Normal levetid for fliser og smøremembran vegg før utskifting: 10 - 20år



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med varmekabler.

Merknader: Avvik:

- Mangelfullt fall til sluk.
 - Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membran ved terskel er mangelfull.
 - Det ser ut til at flis på gulv er lagt i ettertid, med sokkelflis utenpå eksisterende veggflis.
- Event. smøremembran bak sokkelflis her er ikke en godkjent løsning.
- Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Alder på membran og flis vurderes som allerede nådd.

Merknader: Det ble ikke fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, da våtrommet ikke anses å kunne tåle dagens krav til vannbelastning.

Viser til anmerkningene i post 7.1.1, 7.1.2 og 7.1.3

Ingen dokumentasjon på membran ble fremlagt.

Forventet brukstid/levetid på flis og smøremembran vegg er ca. 10 til 20 år.

Forventet brukstid/levetid på flis og membran gulv 10 til 30 år.

7.2 Kjeller med bad

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med vegger av betong og mdf panel og tak av betong.

Servant med 1-greps blandebatteri, dusjkabin med gulv, vegger og tak, gulvsmontert wc, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vindu og avtrekksvifte.

Merknader: Avvik: Badet er ikke utført iht. krav for våtrom.



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv består av malt betong.

Merknader: Badet er ikke utført iht. krav for våtrom.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke membran

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er utført uten membran.

Merknader: Viser også til forgående poster.

8. Kjøkken

8.1 1-etasje kjøkken

TG 2 8.1 1-etasje kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1962

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med belegget og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Frittstående Komfyr med kokeplater og mekanisk avtrekksvifte. Frittstående kjølfrysenskap. Ventil over vindu. Belegget på gulvet nylig lagt og ikke limt iflg. eier.

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

Kjøkken innredningen ble malt 2024 (egeninnsats) og skiftet hengsler.

- Justering av dører i innredningen.

Kjøkkenet fremstår som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.



8.2 Kjeller kjøkken

TG 1 8.2 Kjeller kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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

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

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

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

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

Kjøkken ble montert 2025.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppvaskkum og utslagsvask, laminat benkeplate og mekanisk avtrekksvifte. Vindu som er åpningsbart. Ventil på vegg.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår som forventet i forhold til alder og bruksslitasje. Noe justering av dører

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger med malt slett mur og panel. Tak med malt slett mur.
Kjeller er innredet med stue/kjøkken, bad/vask, soverom og bod i trapperom. Med dør inn til garasje.
Kjeller har en høyde fra 2,10m - 2,18m.

Merknader: Vi gjør oppmerksom på at kjeller ikke er omregulert til varig opphold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i hovedsak malt betong og laminat.
Varmefolie i laminatgulv.

Merknader: Noe fjæring/knirk og ujevnheter i laminatgulv.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer.
Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken.

Merknader: Det er fuktkontrollert direkte på betong gulv og vegger, uten å registrere for høye fuktverdier.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1962
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpsrør er filmet og spylt av Flagstad AS, uten å registrere feil eller mangler.
Montert lufteventil på avløp fra servant på toalettrom.
Montert wc og servant i kjeller.
Montering av badekar og glassdør 1-etasje.
Dette er utført av Hamar Rørleggerbedrift AS.

Vannrør av kobber og rør-i-rør.
Avløp av plast, pvc og soil.

- Merknader:** - Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år
 - Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år
 - Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år
 - Normal levetid for sluk av plast før utskifting: 30 til 50år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 194L er plassert i kjellerrom/bad med sluk.

- Merknader:** - Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Varmepumpe montert i stue 2024.

- Merknader:** - Normal levetid for varmpumpe før utskifting: ca. 15år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventiler i vegger og over vinduer.

Åpningsbare vinduer.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

- Merknader:** Mangler tilluft til flere rom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjellertrappen.

Nytt inntaksskap er plassert ved siden av inngangen, og div. andre el. arbeider med samsvarserklæring, som er utført av Edvardsen elektro.

Ny måler fra 2018, med samsvarserklæring.

Kontroll av det elektriske anlegget okt. 2025 med samsvarserklæring. Utført av Edvardsen Elektro.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Mangler håndløper trapp ned til kjeller.

- Mangler rekkverk på støttemur og trapp ned til gårdsplass.

- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på at kjeller er omregulert/godkjent for varig opphold.

- Radonmåling er utført, uten for høye verdier. Dokumentasjon ble fremlagt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

8.1	1-etasje kjøkken 1-etasje kjøkken
	Alder, slitasje og justering av dører.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Avvik: Fjæring/knirk og ujevnheter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Selv om alder er nådd/snart er nådd, er det ikke noe som tyder på at noe må skiftes ut på nåværende tidspunkt. Men det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
10.5	Ventilasjon
	Etablering av tilluft.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	1-etasje bad Overflate vegger og himling
	Tre vindu i våtsone. Alder flis/membran er allerede nådd. Dokumentasjon ble ikke fremlagt. Rehabilitering av badet er nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 7.1.3
7.1.2	1-etasje bad Overflate gulv
	Avvik merknader. Rehabilitering av badet er nødvendig, for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 7.1.3
7.1.3	1-etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Avvik kommentert i denne og foregående poster. Rehabilitering av badet er nødvendig for å kunne tåle dagens krav til vannbelastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Kjeller med bad Overflate vegger og himling
	Rehabilitering av bad er nødvendig. Prisvurdering i post. 7.2.3
7.2.2	Kjeller med bad Overflate gulv
	Rehabilitering av badet er nødvendig for å tilfredsstille kravene til våtrom. Prisvurdering i post 7.2.3
7.2.3	Kjeller med bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Rehabilitering av badet er nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250234	
Selger 1 navn	
Malin Sunniva Oseid Gyldenløve	
Gateadresse	
Nordahl Griegs gate 26B	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanens bank og forsikring (JBF)
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250234

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn et badekar med rør ned i sluk og silikontert rundt hele badekaret. De satte også opp en glassdør.
Arbeid utført av	Hamar Rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De filmet i alle avløpsrør og alt så greit ut. Dette ble gjort for å kartlegge om det var nødvendig med noe utskifting, hvilket det ikke var på daværende tidspunkt.
Arbeid utført av	Flagstad

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var litt antydning til fuktutslag, dvs. saltutslag på ene kjellerveggen i garasjen. Valgte da og drenere rundt husets tre sider. Dette skjedde angivelig i ca. 2021 eller 2022 av Dobloug Entreprenør.
--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte skjeve gulv i huset. Huset er ikke nytt lenger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet enkelte sikringer, flyttet inntaksstrømmen ut til eget skap og satt opp noen flere kurser. Dette ble gjort av Edvardsen Elektro AS. En kompis av meg har hjulpet meg med noe strøm i kjeller. Dette er gjort av faglært elektriker, men på egeninnsats og dokumentasjon på dette arbeidet finnes ikke.
Arbeid utført av	Edvardsen Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Laget trapp til terrasse.

Arbeid utført av

Haydar Dibrovni

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forberedt for hybeldel i kjelleren, men ikke omsøkt og godkjent for varig opphold gjennom kommunen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etablert hybel i kjeller, dvs. satt inn kjøkkeninnredning i allerede eksisterende kjellerstue og etablert et enkelt våtrom med dusjmulighet og opplegg for vaskemaskin.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble foretatt en kontroll i 2021 av Eurofins Radonlab. Da ble det konkludert med at det ikke er behov for noen ytterligere tiltak.

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

Under 100 bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250234

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250234

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Sunniva Oseid Gyldenløve	77a5635a00b0888d1e327 48cd2cb2c45ea5f28bb	09.10.2025 12:41:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250234

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

Nabolagsprofil

Nordahl Griegs gate 26B - Nabolaget Ajer/Vollhagan - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lilleajervegen Linje B27	5 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Hamar katedralskole 1300 elever	11 min 1 km
Wang Toppidrett Hamar	22 min

«Familievennlig strøk med hyggelige naboer. Sosialt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

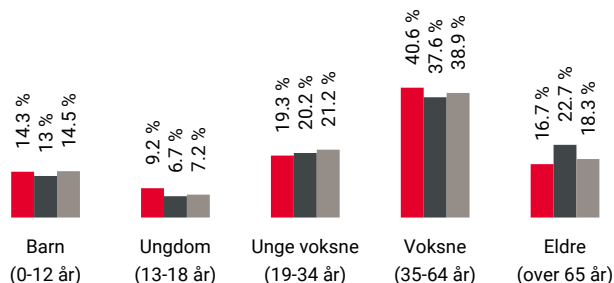
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ajer/Vollhagan	1 805	777
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ajer barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.6 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Ajer Søndagsåpent	9 min 0.8 km
Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	12 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 88/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

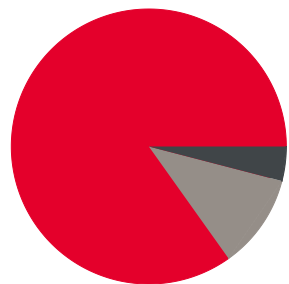
⚽ Ankerskogen friluftsområde 6 min
Frisbeegolf, treningsapparater mm. 0.5 km

⚽ Ajer ungdomsskole 8 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

🏊 Ankerskogen treningssenter/svømm... 8 min

🏊 Espern express 22 min

Boligmasse



■ 84% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 11% annet

«Hyggelig miljø og gode naboer i stille omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storhamarsenteret

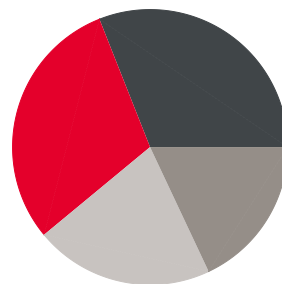
18 min



Sykehusapoteket Hamar

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

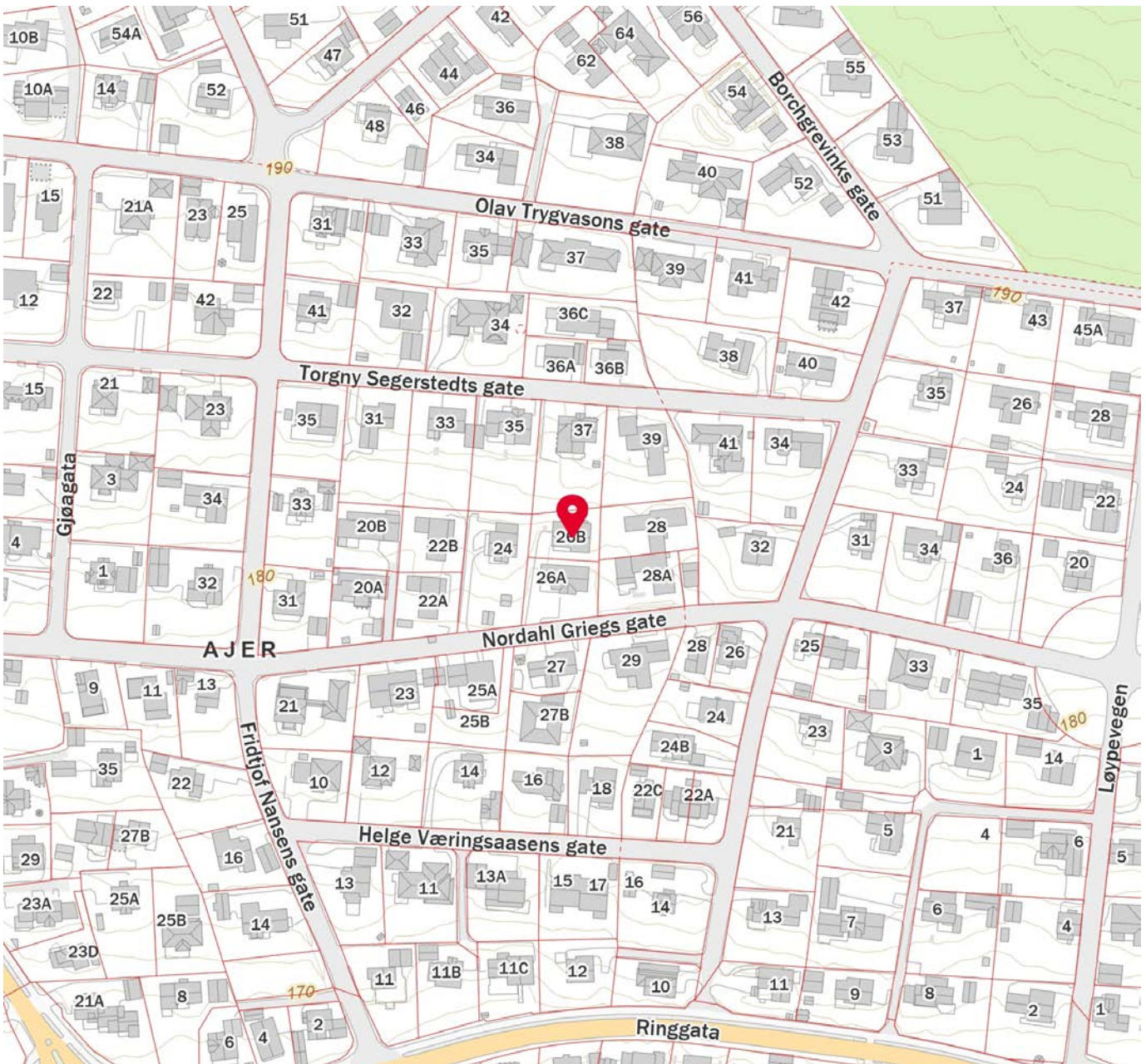
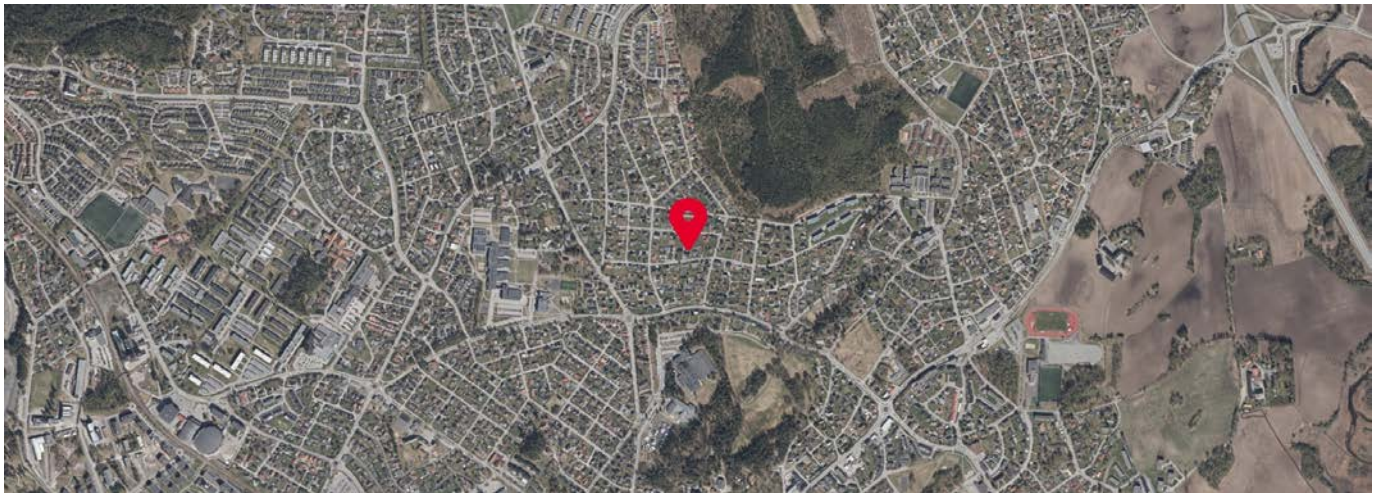
■ Ajer/Vollhagan

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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: Nordahl Griegs gate 26 B
2319 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre