

aktiv.



Fiolvegen 39, 2322 RIDABU

**Fiolvegen 39! Koselig enebolig m/
garasje - stor hage & moderne
veranda i barnevennlig område**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.
TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Selger: Stian Holsten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 89/108 kvm
Tomtstr.: 808.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1206250159

Fiolvegen 39! Koselig enebolig m/garasje - stor hage & moderne veranda

Flott enebolig med garasje plass beliggende i populære og barnevennlige Ridabu. Boligen inneholder 2 soverom, bad, lyst og funksjonelt kjøkken, samt en romslig stue og spisestue med gode lysforhold. I tillegg har boligen krypkjeller som gir praktisk ekstra lagringsplass. Uteområdet er svært innbydende med en stor, ny og moderne veranda, perfekt for utemåltider og avslapning. Den store hagen gir gode muligheter for lek, hagearbeid eller hyggelige stunder med familie og venner. Her får du en velholdt bolig med gjennomtenkte løsninger, godt egnet for både barnefamilier og par som ønsker et trivelig hjem i et rolig nabolag med kort vei til skoler, butikker og naturområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	68
Energiattest	89
Nabolagsprofil	90
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 19 kvm Utv. bod.

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Ikke målbare 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 måleverdig.

2.etasje har deler av etasje som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon.

Krypkjeller har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 måleverdig

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

808.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteareal med belegningsstein i adkomstområde. Plenarealer og beplantninger med tildels avgrensede områder av hekk og gjerde.

Innkjørsel skjer via felles vei med nabo.

Eiertomt.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 808,70 kvm og et oppgitt areal på 808.70 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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

Fiolvegen 39 ligger i et veletablert og fredelig boligområde på Hjellum/Sanderud, som er spesielt anbefalt av lokalkjente for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området byr på en trygg og hyggelig atmosfære med høflige naboer, samtidig som det er kort vei til Hamar sentrum.

Det er gode kollektivforbindelser med buss fra Hjellum sør og tog fra IIseng stasjon, og Oslo Lufthavn Gardermoen nås på under én time. I nærområdet finnes flere barnehager og skoler med høy kvalitet, blant annet Ridabu skole, Lovisenberg skole og Ener ungdomsskole. For videregående utdanning ligger Hamar katedralskole og Jønsberg landbruksskole innen kort rekkevidde.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med både Rema 1000 og Kiwi i Ridabu, og Vikasenteret tilbyr apotek og andre tjenester. For den aktive finnes både Hjellumbana og kunstgressbane i nærheten, samt treningssentre som Spenst Ottestad og PDL Center Hamar.

Boligmassen i området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og det er god tilgang på gateparkering. Området har en balansert aldersfordeling og et stort innslag av barnefamilier, noe som bidrar til et levende og inkluderende nærmiljø.

Boligen er nærliggende togskinne, så kan førekomme støy ifra denne.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fiolvegen 39 har en svært familievennlig beliggenhet med gode tilbud innen både barnehage, skole og fritidsaktiviteter. I nærområdet finnes flere barnehager med høy kvalitet, blant annet Lovisenberg barnehage, Åker barnehage og Bekkelaget barnehage.

For skolebarn ligger Ridabu skole og Lovisenberg skole innen få minutters kjøring, begge med et bredt elevtilbud og gode skår på skolekvalitet. Ungdomsskoleelever sogner til Ener ungdomsskole, som også ligger nært og har et stort og variert læringsmiljø. For videregående utdanning er både Hamar katedralskole og Jønsberg landbruksskole lett tilgjengelige.

Området byr også på gode fritidsmuligheter. Hjellumbana og Hjellum kunstgressbane ligger i gangavstand og tilbyr fasiliteter for fotball og annen aktivitet. I tillegg finnes treningssentre som Spenst Ottestad og PDL Center Hamar i nærheten, noe som gir gode muligheter for både individuell og organisert trening.

Med sitt trygge og rolige miljø, gode oppvekstvilkår og et bredt spekter av fritidstilbud, er Fiolvegen 39 et ideelt sted for barnefamilier og aktive voksne.

Skolekrets

Eiendommen tilhører skolekretsene for Ridabu skole (1.–7. trinn) og Ener ungdomsskole (8.–10. trinn), begge med kort avstand og godt omdømme.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med buss fra Hjellum sør (linje B21, 655 og 657) og tog fra Ilseng stasjon (linje R60). Oslo Lufthavn Gardermoen nås på ca. 54 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Grunnmur er normalt oppført i naturstein, med pussede flater visuelt utvendig med bærende yttervegger i reisverk eller tømmer, utvendig kledd med stående kledning. Etasjeskillere er vanligvis av trebjelkelag med stubbloftsleire eller tilsvarende som isolasjon. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon i yttervegger og tak og eventuelt mengde med isolasjon. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sagspon benyttet i tilstøtende vegg til våtrom. Taket er oppført som saltak teknet med taksteins imiterte blekkplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår greit vedlikeholdt, men med bruks/vær slitasje og aldring av bygningsdeler. Det er avdekket forhold som krever strakstiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på boligens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vesentlige oppgraderinger.

Eldre boliger vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

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

Gulv: Malt vinylbelegg, laminat, parkett og tregulv.

Vegger: Fliser, smartpanel, pussede flater, slammede flate, trepanel, malt tapet og åpen konstruksjon.

Tak: Takess plater og åpen konstruksjon.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 0

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Knif trygghet

Polise/avtalenr: 728016.17

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt opp igjen badet med våtromsmaling, byttet servant og toalett.

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

Ja

Beskrivelse: Noe skjevheter på gulv er det da det er et gammelt hus

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt det elektriske ble byttet ut i boligen i 2008. Husker ikke navnet på firmaet

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Hadde inspeksjon av boligen i 2022 på hele el-anlegget, noen ting måtte utbedres som ble gjennomført av el-montasje på Hamar(Minel as)

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)?

Ja

Beskrivelse: Jeg selv har oppgradert boligen med snekker/murerarbeid da jeg har fagbrev innen det yrket.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg selv har utført diverse arbeider da jeg har erfaring og fagbrev.

Tilleggskommentar:

Huset er nymalt mai/juni 2025 og det er satt opp helt ny terrasse ut mot hage juni/juli 2025 av impregnerert materiale. Boligen ble oppgradert mye fra 2008-2010

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

1.etasje: Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

Utv. bod.

Terrase ved inngangsparti.

Terrase med utgang fra stue.

Part av garasje, andre part eies av nabo.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.2 Kryp kjeller

Krypkjeller er inspisert med tilkomst fra luke i gulv på kjøkken. Det er ikke konstatert fukt-skader i trevirke. Tydelige tegn på fukt/vannintrengning i grunnmur av naturstein og betonggulv. Punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Det kan ikke utelukkes skader som ikke ble avdekket på befaringdag.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det registreres lufteventiler i grunnmur i deler av resterende del av bolig der ikke var tilkomst til krypkjeller på befaringdag, det var ikke tilkomst til denne krypkjelleren (dersom det eksisterer). Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale. Dårlig lufting, for dårlig fall fra konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

1.3 Terrengforhold

Boligen ligger i relativt flatt terreng der det er godt fall deler rundt bolig og tilnærmet flatt resterende rundt bolig. Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1991.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Bemerkes råteskadet vindu i 2.etasje. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med ramme av tre, produsert i 2008.

Terrassedør av tre med 2-lags glass med ramme av tre, produsert i 1991.

Ytterdør av tre må justeres for optimal gange, stedvis slitasje grunnet subbing i karm. Slitasje på dørhåndtak.

Terrassedør vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Det savnes vannbrett/beslag under vinduer og dører som skal hindre og lede vann ut fra konstruksjonen.

Nåværende løsning gir disponibel fuktinntrengning i overgang vegg og vindu/dør.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Profilerte innvendige dører og boddør i trepanel.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen.

Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og normal bruksslitasje, stedvis småskader i overflatebehandling. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Ingen tilgjengelige kaldloftsluker i himling eller knevegger på befaringsdag og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Konstruksjonen fremstår fra eldre årgang og det registreres nedbøyninger begge sider av konstruksjon, forøvrig ingen ytterligere synlige svekkelser ved konstruksjonen, inspisert fra bakkeplan på befaringsdag.

4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Taket er tekket med taksteins imiterte plater og fremstår med avflassing av overflatebehandling, alder og værslitasje fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekkning som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten enkelte løse mønebeslag.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.

Taktekking vurderes å ha passert sin forventede levetid.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Den synlige delen av loftet (2.etasje) fremstår generelt tørr under befaringen. Det bemerkes visuelle skjevheter i etasjen. Det er utført fuktsøk av overflater etter stikkprøve prinsippet der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringsdag. Innvendig bod er konstruksjonen åpen og viser at konstruksjonen bærer preg av datidens byggeskikk. Dagens forskrifter stiller vesentlig strengere krav hva gjelder konstruksjon og konstruksjonsoppbygging Ytterligere undersøkelser må foretas.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TBA: 30m²

Entre terrasse på 6m².

Bjelkelag av tre med impregnerte terrassebord. Bordene er forøvrig ubehandlet. Retningsavvik på gulv er målt etter stikkprøve prinsippet på 20mm. Fremstår med alder, værslitasje, tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU.

Rekkverk er målt til 82cm høyde, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet.

Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Terrasse med utgang fra stue på 24m²

Oppført i 2025. Bjelkelag, terrassebord og rekkverk utført med impregnerte materialer. Bordene er forøvrig ubehandlet, for å opprettholde levetiden anbefales behandling av terrassebord når de er tilstrekkelig tørre.

Det bemerkes underdimensjonert oppbygging av bæringer, bjelkelag og understøttelser. Bjelkelag er anfestet direkte i utv. kledning. Rekkverk er målt til 90cm, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet.

Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Terrasse kan være søknadspliktig tiltak, ytterligere undersøkelser må foretas.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Malt tapet med tak-ess plater i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. Hjemmelshaver opplyser at servant, dusjkabinett og WC er fra 2024 og installert på egeninnsats.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje, løst blandebatteri, uegnede materialer i våtsone og tilkomst dør til bad plassert i våtsone.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Malt vinylbelegg.

Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres betydelig motfall på gulv. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking nedre del av tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppussing av våtrommet. Vinylbelegg som membran vurderes som passert forventede levetid. Tiltak må foretas.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning utskiftet på egeninnsats tidlig i 2010, ifølge hjemmelshaver.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Avtrekk er forsøkt funksjonstestet med et ark og sikringen slås av ved å skru på avtrekksvifte. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Knirk i gulv og/eller undergulv. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag. Innredningen fremstår med stedvis fuktsveller, sprang på benkeplate, skjøt i benkeplate med uheldig plassering i nærheten av oppvaskkum, behov for justeringer av stedvis kjøkkenfront/kjøkkenskuff, en skuff går tregt og subber i hjørneskap, alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er ikke installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og trådte ikraft 1.juli 2010 og er fortsatt gjeldende. Ingen krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ved utførte arbeider før 1.juli 2010, men anbefales likevel montert.

10.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpsrør i plast og jernrør.

Vannrør i metall, kobber og plast.

Gulvstående WC på bad.

Gulv i sluk på bad.

Stoppekran plassert i krypkjeller. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Opplegg for vaskemaskin på bad, ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på flere overganger av synlige kobberrør. Enkelte av kobberrør er malt. Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør delvis i boligen, fra ukjent år. Hvorvidt dette er fagkyndig utført eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bemerktes drypplekkasje tilførsel rør i rør krypkjeller, trolig fra tilkobling blandebatteri kjøkken. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Dette punktet gis derfor TG3. Sjablonmessig utbedringskostnad for dette punktet: 0-5000kr. Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert og gjennomgang av nyere vann/avløpsrør for fagkyndig tilstandsvurdering. Bygningsdel må overvåkes. Det er risiko for frostspreng av vannrør og installasjoner i krypkjeller da dette er et rom som blir vesentlig kaldere i vinterperiode, enn øvrige rom.

10.2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på 116L plassert i krypkjeller.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.

Forhold som har fått TG3:

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det sjeldent kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnmur med stedvis riss/sprekker i grunnmur.

Ingen visuell synlig knotteplast langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringssdag. Det har sannsynligvis aldri blitt etablert drenering og sikring mot vann og fuktighet. Tydelige tegn på fukt/vanninntrengning i visuelt tilgjengelig krypkjeller.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisivurdering vil anslås til det høyeste og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Bærende yttervegger i reisverk eller lignende, utvendig kledd med stående kledning. Tilbygg oppført i 1991 i følge hjemmelshaver.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Etter stikkprøve prinsippet avdekkes råteskadet kledning opptil flere steder. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med alder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Helhetlig vurderes kledningen som passert sin forventede levetid. Bemerkes at isbord og vindskier har malingsavflassing og mosedannelser, råteskadet trevirke vurderes sannsynlig, etter inspisering fra bakkeplan. Tilbygg registreres lufting i underkant kledning, det savner musebånd. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

10.5

Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via enkelte friskluftsentiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Avtrekk over platetopp er forsøkt funksjonstestet, sikring går når vifte skrus på og derfor ikke mulig å funksjonsteste.

Ingen avtrekk på bad. Kun luftenventil i vindu. Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med godt fungerende avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader. Det savnes tilfredsstillende tilluft og avtrekk til bad og avtrekk på kjøkken vurderes ikke tilfredsstillende da den ikke er funksjonell.

Ytterligere undersøkelser av avtrekksvifte og tilkobling må foretas. Etablering av avtrekk på bad må foretas. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring.

Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje.
På egen gårdsplass.

Forsikringselskap og Polisenummer

Knif trygghet, polisenummer 728016.17

Radonmåling

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

Diverse

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

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn, panelovner og luft til luft varmepumpe.
Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

67 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 734 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 737 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 635 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 869 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 869. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 776 792 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 107 166 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 12, bruksnummer 18 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3403/12/18:

20.12.1924 - Dokumentnr: 900205 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

27.06.1991 - Dokumentnr: 4389 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3403 Gnr:12 Bnr:72

Gjelder bruksrett til bod.

07.08.2025 - Dokumentnr: 914639 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

20.02.1924 - Dokumentnr: 900020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3403 Gnr:12 Bnr:14
SKYLDELINGS-FORRETNING

16.05.1984 - Dokumentnr: 3940 - Grensejustering
Målebrev med grensejustering avh 24.8.1983 hvoretter 240m2
overføres fra gnr 12 bnr 14 til gnr 12 bnr 18.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1988 - Dokumentnr: 5163 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3403 Gnr:12 Bnr:72
KART- OG DELINGSFORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 860787 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0403 Gnr:12 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Det foreligger tegninger for garasjen men ikke boligen.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger delt felles vedlikeholds plikt for gjerde.
Viser til pantebokdokument.

Det er bruksrett for nabo til bruk av bod som står på eiendommen.
Viser til vedlagt pantebokdokument.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kine Johansen Ruud
Daglig leder/Eiendomsmegler
kine.j.ruud@aktiv.no
Tlf: 988 29 188

Ansvarlig megler bistås av

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

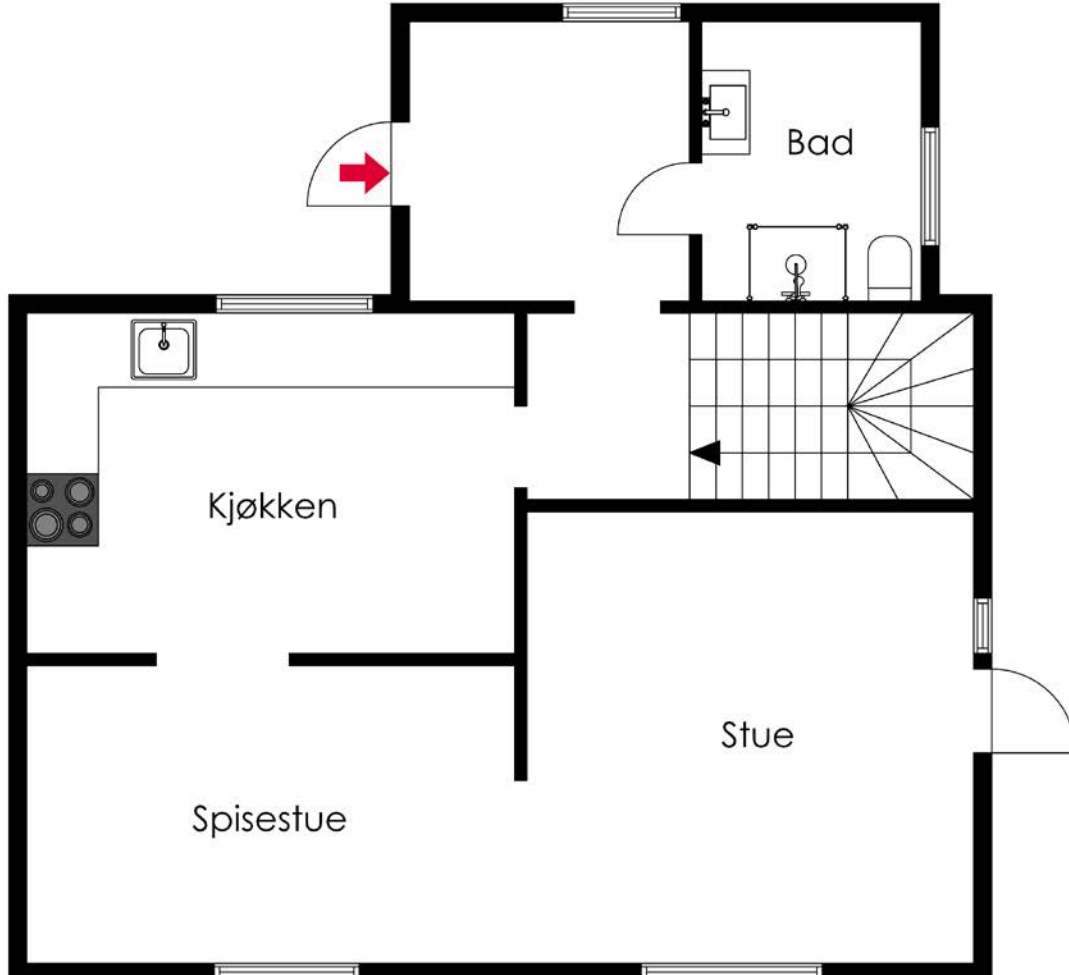
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

30.04.2026





okw





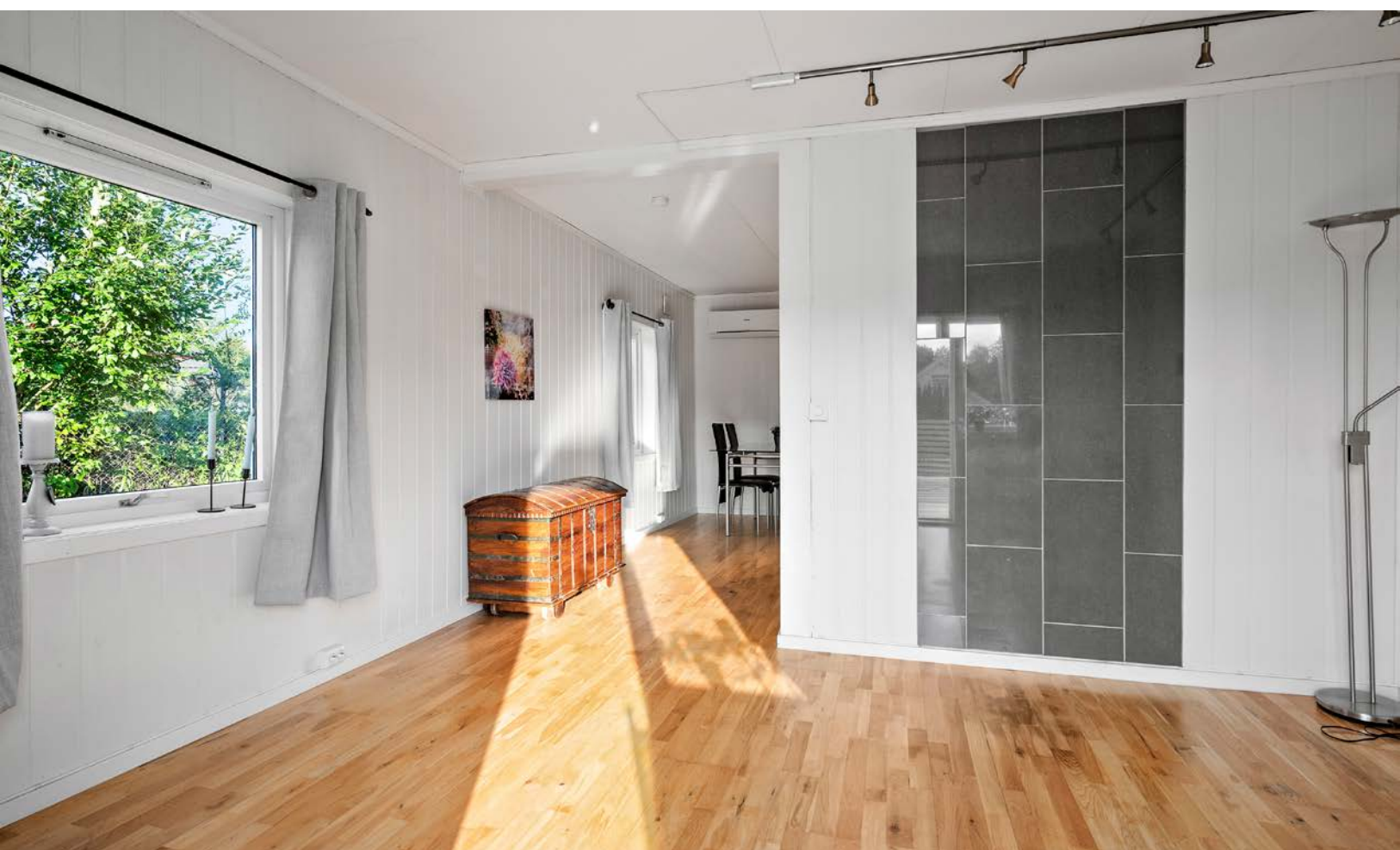


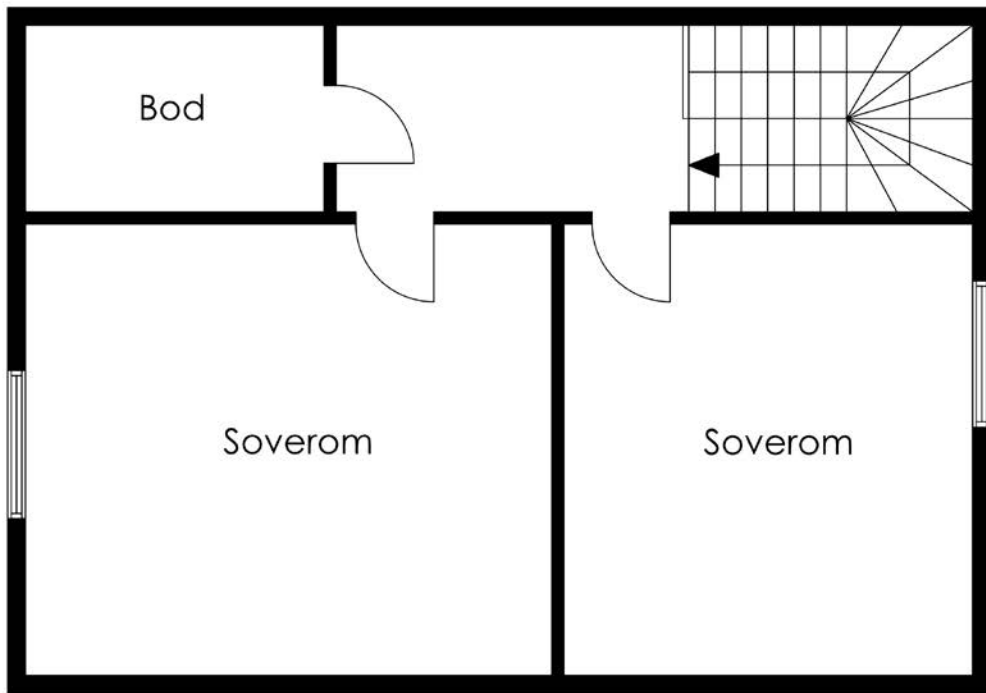












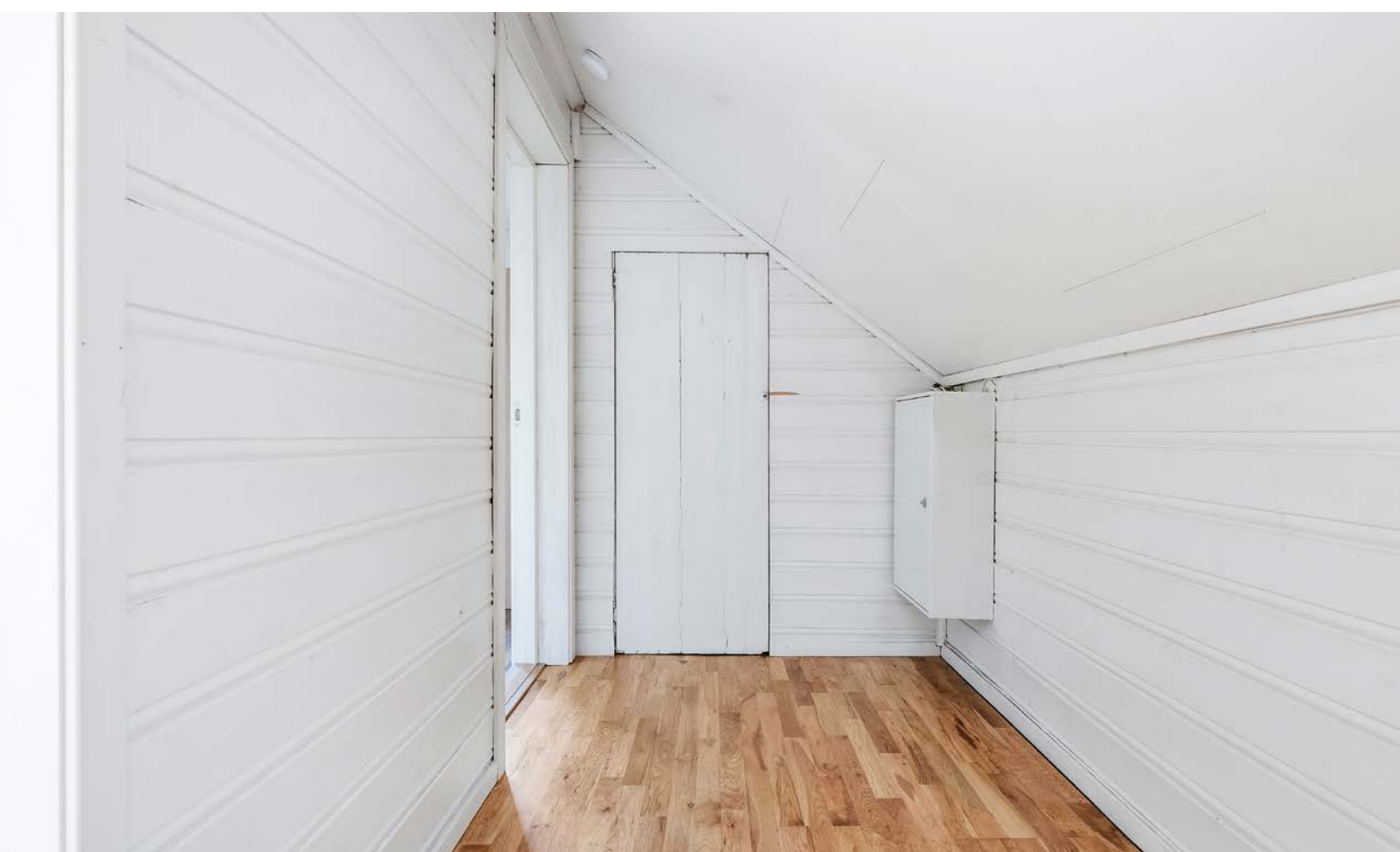
2 etasje

okw



2 etasje

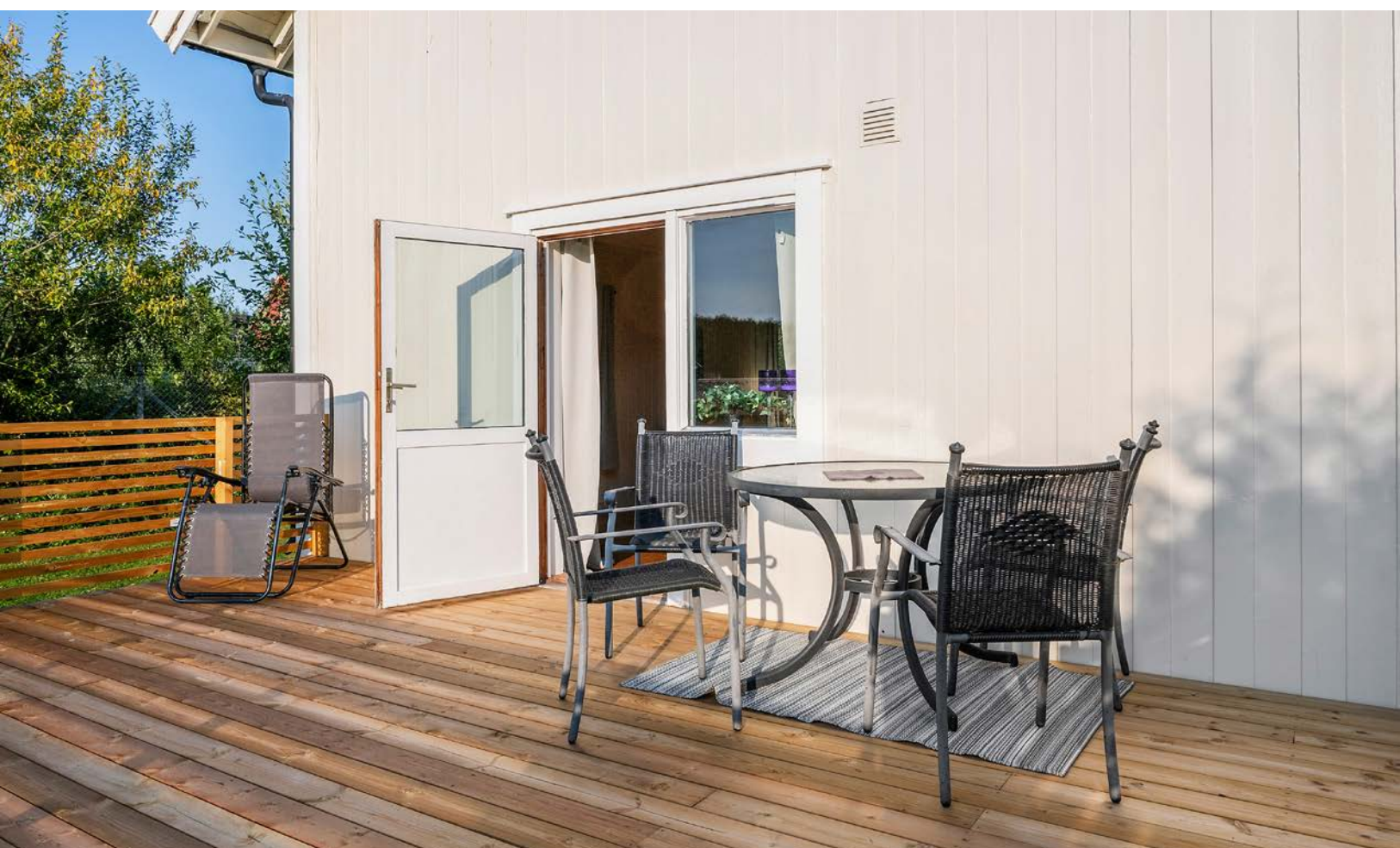
okw















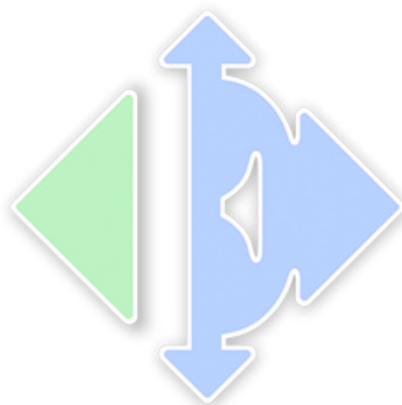






Vedlegg

Selveier enebolig
 Fiolvegen 39
 2322 Ridabu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 20/08/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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

Egenerklæringskjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:12, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Stian Holsten
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	809 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst om
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024 (16 635,-)
Forsikringsforhold:	Knif trygghet
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1927

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

18.08.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persienner, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Stian Holsten

Tilstede under befaringen:

Stian og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteareal med belegningsstein i adkomstområde. Plenarealer og beplantninger med tildels avgrensede områder av hekk og gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Grunnmur er normalt oppført i naturstein, med pussede flater visuelt utvendig med bærende yttervegger i reisverk eller tømmer, utvendig kledd med stående kledning. Etasjeskillere er vanligvis av trebjelkelag med stubbloftsleire eller tilsvarende som isolasjon. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon i yttervegger og tak og eventuelt mengde med isolasjon. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sagspon benyttet i tilstøtende vegg til våtrom. Taket er oppført som saltak teknet med taksteins imiterte blekkplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår greit vedlikeholdt, men med bruks/vær slitasje og aldring av bygningsdeler. Det er avdekket forhold som krever strakstiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på boligens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vesentlige oppgraderinger. Eldre boliger vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn, panelovner og luft til luft varmpumpe.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feiveesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Egenerklæringsskjema

Megleropplysninger

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

Gulv: Malt vinylbelegg, laminat, parkett og tregulv.

Vegger: Fliser, smartpanel, pussede flater, slammede flate, trepanel, malt tapet og åpen konstruksjon.

Tak: Takess plater og åpen konstruksjon.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje og 2.etasje.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk. Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Gulv generelt fremstår med alder og normal bruksslitasje, knirk i gulv og undergulv, hakk/sår/merker forekommer. Avslutninger av gulv mot tilstøtende vegger/åpninger fremstår stedvis ukomplett/ikke tildekkende under listverk. Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 35mm i 1.etasje og 30mm i 2.etasje. Totalt målt 55mm

1.etasje og 76mm i 2.etasje. TG3. Takstmannens prisvurdering ved TG3, kr 300 000++.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende

sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Utbedring må sees i sammenheng med helheten av boligen, og vil ikke lønne seg som et enkeltstående utbedringstiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2008 oppgradert delvis elektriske anlegget(utbedret feil, kontrollert og godkjent 01.07.2022 av el-montasje Hamar(Minel)

parkettgulv stue, laminatgulv kjøkken, gang og soverom.

MDF smartpanel vegger på stue, kjøkken, og soverom. Takess plater og nytt listverk

Utskiftet inngangsdør 2008

Byttet kjøkken våren 2010.(IKEA)

2011: installert varmpumpe utført av stange energi

2012: byttet vedovn av nyere dato(Nordpeis vega)

2023:oppgradert terrasse foran inngangsparti med liggende spiler. flislagt brannmur med 60*60 flis i stående forbandt.

2024:oppgradert bad med våtromsmaling på gulv og vegger. Ny servant, dusj kabinett og wc.

Byttet til godkjent feieluke pipe. Pipe/ildsteder kontrollert og godkjent av brann/feiervesenet,ble også byttet glass i dør på vedovn.

2025:Malt opp igjen hus og garasje. satt opp ny terrasse(impregnert treverk) ut mot hage i samme mål som den som ble revet.

Arbeid utført med egeninnsats.

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 måleverdig.

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 måleregler, 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 m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	52m ²			30m ²	52m ²	
2. Etasje	37m ²				33m ²	4m ²
SUM BYGNING	89m ²			30m ²	85m ²	4m ²
SUM BRA	89m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utv.bod		19m ²				
SUM BYGNING		19m ²				
SUM BRA		19m ²				

BRA-i:

1.etasje: Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

BRA-e:

Utv. bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 89m²

1.etasje: Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

BRA-e: 19m².

Utv. bod.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 108m²

1.etasje: Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

Utv. bod.

TBA: 30m².

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Carport: 23m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

1.etasje: Entre 2,26m, gang/m trapp 2,37-1,22m, bad 2,24m, kjøkken 2,4m og stue 2,38m.

2.etasje: Gang m/trapp 2,21-1,11m, sov.1 2,34-1,18m, sov.2 2,33m-1,18m og bod 2,31-1,08m.

2.etasje har deler av etasje som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 37m² + AHL 6m² = GUA 43m².

Krypkjeller har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 12m² = GUA 12m².

GARASJE / UTHUS:

Utv. bod plassert med carport ved siden av i rekke med garasje til nabo.

Vegger oppført som bindingsverks vegger ikledd liggende trepanel utvendig. Bemerkes at kledning står delvis ned i terreng og med kort avstand til terreng. Saltak av takkonstruksjon tekket med betongtakstein, bemerkes to forskjellige taksteinstyper fra en side til annen.

Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade. Tilkomst med dør. Gulvet er i store deler tildekket med inventar og annet utstyr på befaringsdag og ytterst begrenset inspisert, bemerkes en sprekk i betonggulv av tilgjengelig overflate. Kledd innvendig med ubehandlede gipsplater. Carport med vesentlig slitasje av betongplate grunnet salt og manglende tilstrekkelig spikerslag for gipsplater. Det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning.

Garasje forøvrig fremstår med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester el.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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

20/08/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det sjeldent kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnmur med stedvis riss/sprekker i grunnmur.

Ingen visuell synlig knotteplast langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringdag.

Det har sannsynligvis aldri blitt etablert drenering og sikring mot vann og fuktighet.

Tydelige tegn på fukt/vanninntrengning i visuelt tilgjengelig krypkjeller. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypkjeller er inspisert med tilkomst fra luke i gulv på kjøkken. Det er ikke konstatert fuktskader i trevirke. Tydelige tegn på fukt/vanninntrengning i grunnmur av naturstein og betonggulv. Punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Det kan ikke utelukkes skader som ikke ble avdekket på befaringdag. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det registreres lufteventiler i grunnmur i deler av resterende del av bolig der ikke var tilkomst til krypkjeller på befaringdag, det var ikke tilkomst til denne krypkjelleren (dersom det eksisterer).

Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

Dårlig lufting, for dårlig fall fra konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i relativt flatt terreng der det er godt fall deler rundt bolig og tilnærmet flatt resterende rundt bolig.

Merknader: Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Bærende yttervegger i reisverk eller lignende, utvendig kledd med stående kledning. Tilbygg oppført i 1991 i følge hjemmelshaver. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Etter stikkprøve prinsippet avdekkes råteskadet kledning opptil flere steder. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med alder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Helhetlig vurderes kledningen som passert sin forventede levetid. Bemerket at isbord og vindskier har malingsavflassing og mosedannelser, råteskadet trevirke vurderes sannsynlig, etter inspiserings fra bakkeplan.

Tilbygg registreres lufting i underkant kledning, det savner musebånd. TG2.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1991.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Bemerket råteskadet vindu i 2.etasje. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med ramme av tre, produsert i 2008.

Terrassedør av tre med 2-lags glass med ramme av tre, produsert i 1991.

Ytterdør av tre må justeres for optimal gange, stedvis slitasje grunnet subbing i karm. Slitasje på dørhåndtak.

Terrassedør vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Det savnes vannbrett/beslag under vinduer og dører som skal hindre og lede vann ut fra konstruksjonen. Nåværende løsning gir disponibel fuktinntrengning i overgang vegg og vindu/dør. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Profilerte innvendige dører og boddør i trepanel.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og normal bruksslitasje, stedvis småskader i overflatebehandling. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Ingen tilgjengelige kaldloftsluker i himling eller knevegger på befaringsdag og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Konstruksjonen fremstår fra eldre årgang og det registreres nedbøyninger begge sider av konstruksjon, forøvrig ingen ytterligere synlige svekkelser ved konstruksjonen, inspisert fra bakkeplan på befaringdag.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med taksteins imiterte plater og fremstår med avflassing av overflatebehandling, alder og værslitasje fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takteking som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten enkelte løse mønebeslag.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.

Taktekking vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting skorstein i metal i stål er 30 - 50 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Den synlige delen av loftet (2.etasje) fremstår generelt tørr under befaringen. Det bemerkes visuelle skjevheter i etasjen. Det er utført fuktøk av overflater etter stikkprøve prinsippet der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringssdag. Innvendig bod er konstruksjonen åpen og viser at konstruksjonen bærer preg av datidens byggeskikk. Dagens forskrifter stiller vesentlig strengere krav hva gjelder konstruksjon og konstruksjonsoppbygging Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 30m²

Entre terrasse på 6m².

Bjelkelag av tre med impregnerte terrassebord. Bordene er forøvrig ubehandlet. Retningsavvik på gulv er målt etter stikkprøve prinsippet på 20mm. Fremstår med alder, værslitasje, tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU.

Rekkverk er målt til 82cm høyde, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet.

Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Terrasse med utgang fra stue på 24m²

Oppført i 2025. Bjelkelag, terrassebord og rekkverk utført med impregnerte materialer. Bordene er forøvrig ubehandlet, for å opprettholde levetiden anbefales behandling av terrassebord når de er tilstrekkelig tørre.

Det bemerkes underdimensjonert oppbygging av bæringer, bjelkelag og understøttelser. Bjelkelag er anfestet direkte i utv. kledning. Rekkverk er målt til 90cm, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet.

Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Terrasse kan være søknadspliktig tiltak, ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt tapet med tak-ess plater i himling.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. Hjemmelshaver opplyser at servant, dusjkabinett og WC er fra 2024 og installert på egeninnsats.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje, løst blandebatteri, uegnede materialer i våtsone og tilkomst dør til bad plassert i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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 påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt vinylbelegg.

Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres betydelig motfall på gulv. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking nedre del av tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppussing av våtrommet. Vinylbelegg som membran vurderes som passert forventede levetid. Tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 utskiftet på egeninnsats tidlig i 2010, ifølge hjemmelshaver.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

Kokeplate med avtrekk over. Komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys.

Avtrekk er forsøkt funksjonstestet med et ark og sikringen slås av ved å skru på avtrekksvifte. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Knirk i gulv og/eller undergulv. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag.

Innredningen fremstår med stedvis fuktsveller, sprang på benkeplate, skjøt i benkeplate med uheldig plassering i nærheten av oppvaskkum, behov for justeringer av stedvis kjøkkenfront/kjøkkenskuff, en skuff går tregt og subber i hjørneskap, alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ikke installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og trådte ikraft 1.juli 2010 og er fortsatt gjeldende.

Ingen krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ved utførte arbeider før 1.juli 2010, men anbefales likevel montert.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og jernrør.
 Vannrør i metall, kobber og plast.
 Gulvstående WC på bad.
 Gulv i sluk på bad.
 Stoppekran plassert i krypkjeller. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
 Opplegg for vaskemaskin på bad, ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på flere overganger av synlige kobberrør. Enkelte av kobberrør er malt.
 Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør delvis i boligen, fra ukjent år. Hvorvidt dette er fagkyndig utført eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Bemerkes drypplekkasje tilførsel rør i rør krypkjeller, trolig fra tilkobling blandebatteri kjøkken. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Dette punktet gis derfor TG3. Sjablonmessig utbedringskostnad for dette punktet: 0-5000kr.

Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert og gjennomgang av nyere vann/avløpsrør for fagkyndig tilstandsvurdering. Bygningsdel må overvåkes.

Det er risiko for frostspreng av vannrør og installasjoner i krypkjeller da dette er et rom som blir vesentlig kaldere i vinterperiode, enn øvrige rom.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1988
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116L plassert i krypkjeller.
 Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
 Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©msst.no

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via enkelte friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Avtrekk over platetopp er forsøkt funksjonstestet, sikring går når vifte skrus på og derfor ikke mulig å funksjonsteste.

Ingen avtrekk på bad. Kun lufteventil i vindu.

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med godt fungerende avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft og avtrekk til bad og avtrekk på kjøkken vurderes ikke tilfredsstillende da den ikke er funksjonell.

Ytterligere undersøkelser av avtrekksvifte og tilkobling må foretas. Etablering av avtrekk på bad må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og/eller ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

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 byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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 ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang 2.etasje med automatsikringer og 11 merkede kurser ihht. kursoversikt. Flere av kursene er ikke merket i skap og/eller i kursoversikt. En sikring er avslått og teipet over. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er utført opptil flere elektriske arbeider i boligen etter 1999 der det ikke er fremlagt samsvarserklæring på.

Sikringen til avtrekksvifte kjøkken går ved forsøk på å funksjonsteste. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Ytterst begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Innvendige trapper fra 2. etasje til 1. etasje og fra 1. etasje til krypkjeller er ikke utført i henhold til gjeldende forskriftskrav til sikkerhet og utforming. For å oppnå forskriftsmessig standard med riktig høyde på håndløpere/rekkverk på begge sider og utsparing, må trappene oppgraderes i sin helhet. Rommet fra 2.etasje/1.etasje må trolig økes for å oppnå trapp som tilfredsstillende dagens krav. TG2.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Alle fire sidene er ikke visuelt tilgjengelig på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tomteopplysning er innhentet fra eiendomsverdi.no og seeiendom.no.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	<p>Krypekjeller</p> <p>Krypekjeller er inispisert med tilkomst fra luke i gulv på kjøkken. Det er ikke konstatert fuktskader i trevirke. Tydelige tegn på fukt/vannintrengning i grunnmur av naturstein og betonggulv. Punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Det kan ikke utelukkes skader som ikke ble avdekket på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.</p> <p>Det registreres lufteventiler i grunnmur i deler av resterende del av bolig der ikke var tilkomst til krypekjeller på befaringsdag, det var ikke tilkomst til denne krypekjelleren (dersom det eksisterer). Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale. Dårlig lufting, for dårlig fall fra konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p>
1.3	<p>Terrengforhold</p> <p>Boligen ligger i relativt flatt terreng der det er godt fall deler rundt bolig og tilnærmet flatt resterende rundt bolig.</p> <p>Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p> <p>Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1991.</p> <p>Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Bemerktes råteskadet vindu i 2.etasje. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.</p> <p>Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med ramme av tre, produsert i 2008. Terrassedør av tre med 2-lags glass med ramme av tre, produsert i 1991.</p> <p>Ytterdør av tre må justeres for optimal gange, stedvis slitasje grunnet subbing i karm. Slitasje på dørhåndtak. Terrassedør vurderes å ha passert sin forventede levetid.</p> <p>Det savnes vannbrett/beslag under vinduer og dører som skal hindre og lede vann ut fra konstruksjonen. Nåværende løsning gir disponibel fuktinntrengning i overgang vegg og vindu/dør. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>Profilerte innvendige dører og boddør i trepanel. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og normal brukslitasje, stedvis småskader i overflatebehandling. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p> <p>Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Ingen tilgjengelige kaldloftsluker i himling eller knevegger på befaringsdag og derfor ikke inispisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Konstruksjonen fremstår fra eldre årgang og det registreres nedbøyninger begge sider av konstruksjon, forøvrig ingen ytterligere synlige svekkelser ved konstruksjonen, inispisert fra bakkeplan på befaringsdag.</p>
4.2	<p>Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)</p> <p>Taket er tekket med taksteins imiterte plater og fremstår med avflassing av overflatebehandling, alder og værslitasje fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takteking som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten enkelte løse mønebeslag.</p> <p>Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.</p> <p>Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.</p> <p>Taktekking vurderes å ha passert sin forventede levetid.</p>

5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Den synlige delen av loftet (2.etasje) fremstår generelt tørr under befaringen. Det bemerkes visuelle skjevheter i etasjen. Det er utført fuktøk av overflater etter stikkprøve prinsippet der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringdag. Innvendig bod er konstruksjonen åpen og viser at konstruksjonen bærer preg av datidens byggeskikk. Dagens forskrifter stiller vesentlig strengere krav hva gjelder konstruksjon og konstruksjonsoppbygging Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TBA: 30m ² Entre terrasse på 6m ² . Bjelkelag av tre med impregnerte terrassebord. Bordene er forøvrig ubehandlet. Retningsavvik på gulv er målt etter stikkprøve prinsippet på 20mm. Fremstår med alder, værslitasje, tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Rekkverk er målt til 82cm høyde, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand. Terrasse med utgang fra stue på 24m ² Oppført i 2025. Bjelkelag, terrassebord og rekkverk utført med impregnerte materialer. Bordene er forøvrig ubehandlet, for å opprettholde levetiden anbefales behandling av terrassebord når de er tilstrekkelig tørre. Det bemerkes underdimensjonert oppbygging av bæringer, bjelkelag og understøttelser. Bjelkelag er anfestet direkte i utv. kledning. Rekkverk er målt til 90cm, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand. Terrasse kan være søknadspiktig tiltak, ytterligere undersøkelser må foretas.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Malt tapet med tak-ess plater i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. Hjemmelshaver opplyser at servant, dusjkabinett og WC er fra 2024 og installert på egeninnsats. - Dusjkabinett - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje, løst blandebatteri, uegnede materialer i våtsone og tilkomst dør til bad plassert i våtsone.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Malt vinylbelegg. Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres betydelig motfall på gulv. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking nedre del av tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppussing av våtrommet. Vinylbelegg som membran vurderes som passert forventede levetid. Tiltak må foretas.
8.1	Kjøkken Kjøkken

	<p>Kjøkkeninnredning utskiftet på egeninnsats tidlig i 2010, ifølge hjemmelshaver.</p> <p>Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys.</p> <p>Avtrekk er forsøkt funksjonstestet med et ark og sikringen slås av ved å skru på avtrekksvifte. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.</p> <p>Knirk i gulv og/eller undergulv. Det er utført fuktøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag.</p> <p>Innredningen fremstår med stedvis fuktsveller, sprang på benkeplate, skjøt i benkeplate med uheldig plassering i nærheten av oppvaskkum, behov for justeringer av stedvis kjøkkenfront/kjøkkenskuff, en skuff går tregt og subber i hjørneskap, alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.</p> <p>Det er ikke installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og trådte ikraft 1.juli 2010 og er fortsatt gjeldende. Ingen krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ved utførte arbeider før 1.juli 2010, men anbefales likevel montert.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Avløpsrør i plast og jernrør. Vannrør i metall, kobber og plast. Gulvstående WC på bad. Gulv i sluk på bad. Stoppekran plassert i krypkjeller. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Opplegg for vaskemaskin på bad, ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.</p> <p>Det registreres irr på flere overganger av synlige kobberrør. Enkelte av kobberrør er malt. Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør delvis i boligen, fra ukjent år. Hvorvidt dette er fagkyndig utført eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>Bemerkes drypplekkasje tilførsel rør i rør krypkjeller, trolig fra tilkobling blandebatteri kjøkken. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Dette punktet gis derfor TG3. Sjablonmessig utbedringskostnad for dette punktet: 0-5000kr.</p> <p>Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert og gjennomgang av nyere vann/avløpsrør for fagkyndig tilstandsvurdering. Bygningsdel må overvåkes.</p> <p>Det er risiko for frostspreng av vannrør og installasjoner i krypkjeller da dette er et rom som blir vesentlig kaldere i vinterperiode, enn øvrige rom.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Varmtvannsbereder på 116L plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.</p> <p>Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.</p> <p>Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.</p> <p>Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det sjeldent kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.</p> <p>Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.</p> <p>Grunnmur med stedvis riss/sprekker i grunnmur.</p> <p>Ingen visuell synlig knotteplast langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringdag. Det har sannsynligvis aldri blitt etablert drenering og sikring mot vann og fuktighet.</p> <p>Tydelige tegn på fukt/vanninntrengning i visuelt tilgjengelig krypkjeller. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.</p> <p>Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.</p> <p>Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisivurdering vil anslås til det høyeste og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Bærende yttervegger i reisverk eller lignende, utvendig kledd med stående kledning. Tilbygg oppført i 1991 i følge hjemmelshaver.</p> <p>Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.</p> <p>Utvendige flater av malt stående trepanel. Etter stikkprøve prinsippet avdekkes råteskadet kledning opptil flere steder. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med alder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Helhetlig vurderes kledningen som passert sin forventede levetid.</p> <p>Bemerkes at isbord og vindskier har malingsavflassing og mosedannelser, råteskadet trevirke vurderes sannsynlig, etter inspisering fra bakkeplan.</p> <p>Tilbygg registreres lufting i underkant kledning, det savner musebånd.</p> <p>Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.5	Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via enkelte friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Avtrekk over platetopp er forsøkt funksjonstestet, sikring går når vifte skrues på og derfor ikke mulig å funksjonsteste.

Ingen avtrekk på bad. Kun lufteventil i vindu.

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med godt fungerende avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft og avtrekk til bad og avtrekk på kjøkken vurderes ikke tilfredsstillende da den ikke er funksjonell.

Ytterligere undersøkelser av avtrekksvifte og tilkobling må foretas. Etablering av avtrekk på bad må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250159	
Selger 1 navn	
Stian Holsten	
Gateadresse	
Fiolvegen 39	
Poststed	Postnr
RIDABU	2322
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Knif trygghet
Polise/avtalenr.	728016.17

Document reference: 1206250159

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt opp igjen badet med våtromsmaling, byttet servant og toalett.

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noe skjevheter på gulv er det da det er et gammelt hus

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt det elektriske ble byttet ut i boligen i 2008. Husker ikke navnet på firmaet

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

Beskrivelse

Hadde inspeksjon av boligen i 2022 på hele el-anlegget, noen ting måtte utbedres som ble gjennomført av el-montasje på Hamar(Minel as)

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg selv har oppgradert boligen med snekker/murerarbeid da jeg har fagbrev innen det yrket.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg selv har utført diverse arbeider da jeg har erfaring og fagbrev.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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: 1206250159

Tilleggs kommentar

Huset er nymalt mai/juni 2025 og det er satt opp helt ny terrasse ut mot hage juni/juli 2025 av impregnerert materiale. Boligen ble oppgradert mye fra 2008-2010

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: 1206250159

Ferdigattest/brukstillatelse foreligger ikke, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet

Kommune VANG H	MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
	J.nr.	30/1987	
	Målebrev nr.	25-2495	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.			

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	12	72	
Bruksnavn/adresse FIOLVEGEN 41			
Areal	555 m2		

Dagbokstempel
 DAGBOKFØRT
 01 07 88
 1.07.88 05163
 SØRENSKRIVEREN I
 NORD-HEDMARK

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	16 september 1987
Rekvirent	Johan Johannessen
Bestyrer	Stein Florhaug
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av GNR 12 BNR 18 FREDHEIM i Vang H

Underskrift

Sted VANG KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Hamar	Dato 22.03.1988	Underskrift <i>Stein Florhaug</i>	Underskrift
--	--------------------	--------------------------------------	-------------

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

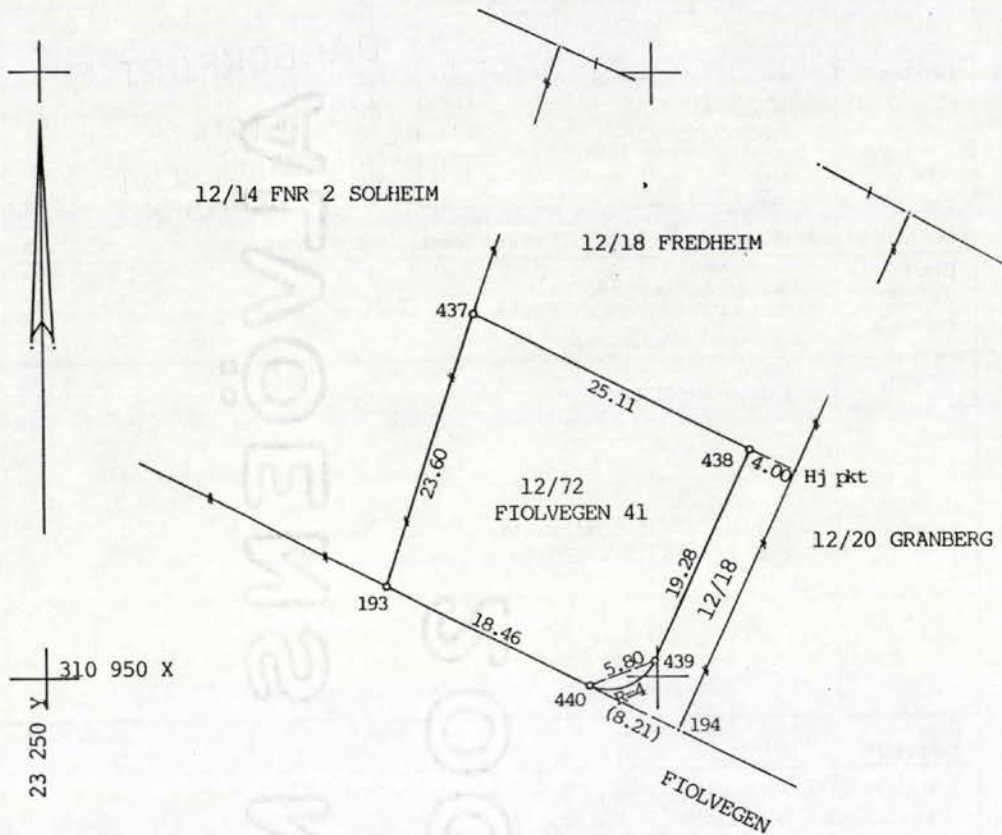
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Rett gjenpart bevitnes
Stein Florhaug

16.09.1987

Gnr 12	Bnr 72	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt			Dnr	
X 310 965	Y 23 295	Z	30/1987	
Koordinatsystem NGO 1970 sone C			Målestokk 1:500	Målebrev nr 25-2495
Kartblad CR 065-1-14			Areall 555 m ²	



Koordinatverdier og merking:

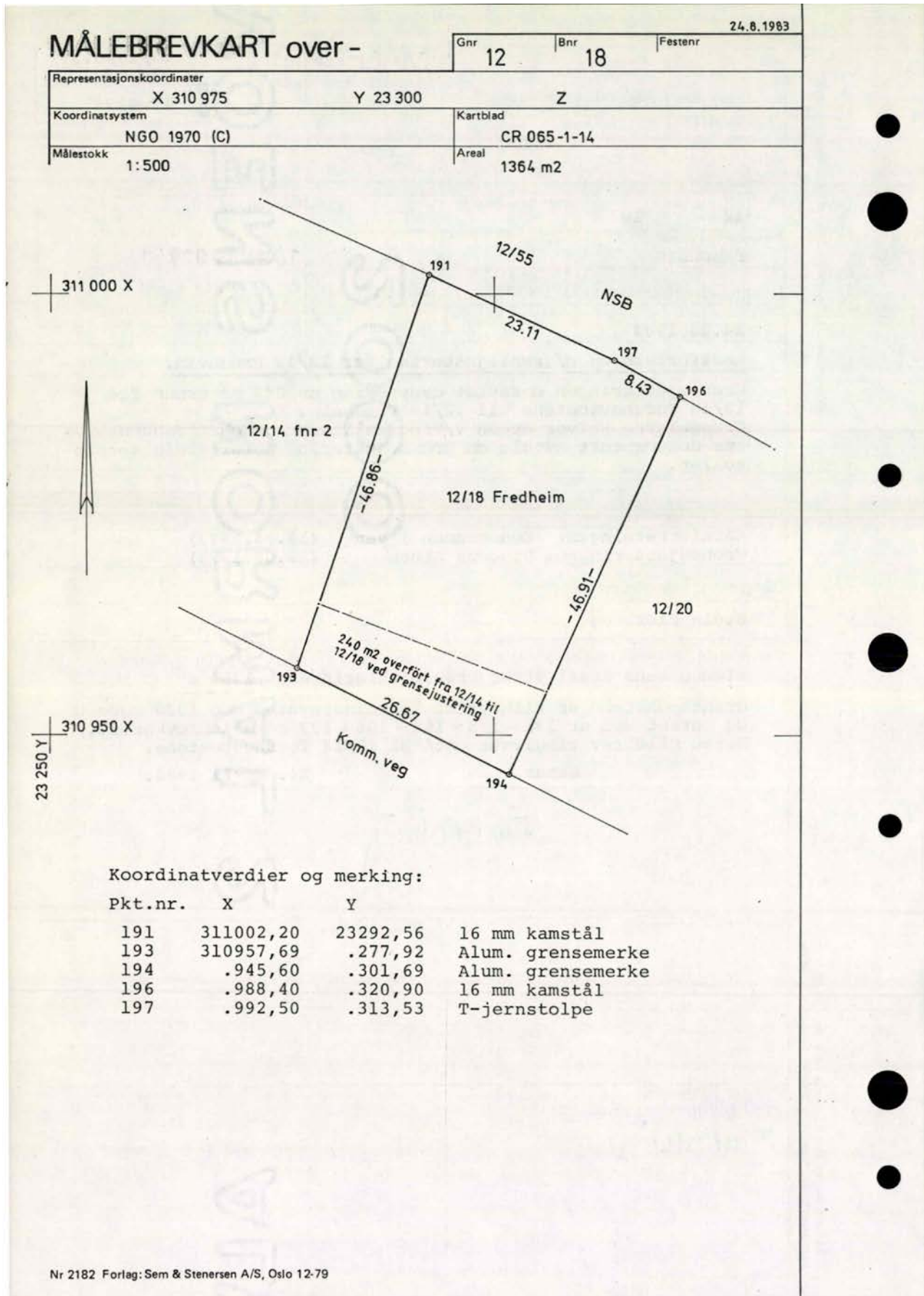
Pkt	X	Y	
193	310957.69	23277.92	Aluminium grensemerke
437	980.11	285.29	Al grm
438	968.84	307.73	
439	951.25	299.84	
440	949.32	294.37	
(Hj pkt)	967.04	311.31	Al rør)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

TINGLYSINGSDEL

K-58/5815 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
 Blanketten brukes både som original og gjennpart av målebrev.

Kommunens navn (ev. stempel)		MÅLEBREV MED GRENSEJUSTERING	J nr	83/1980.3
VANG KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten				21/1973
			Målebrev nr	23-2234
Målebrev over—		Dagbokstempel 16 MAI 84 03 940 SØREN SKRIVEREN 14. JUNI 1984		
Gnr	Bnr			
12	18			
Bruksnavn eller adresse				
FREDHEIM				
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—				
Dato		holdt—		
24.08.1983				
kartforretning m/grensejustering for 12/18 Fredheim.				
Grensejusteringen omfattet overføring av 240 m ² grunn fra 12/14 Torshovtomtene til 12/18 Fredheim. Grunneierne Halvor Steen v/Vincens Steen og Johan Johannessen har dokumentert avtale om grensejustering i forretningsprotokollen.				
Forretningen ble rekvirert av—				
Kartforretningen: Lensmannen i Vang (19.06.1973)				
Grensejusteringen: Vincens Steen (13.08.1975)				
Bestyrer ved forretningen var—				
Stein Florhaug				
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)				
Eiendommens areal etter grensejusteringen: 1364 m ²				
Grensepunktene er tilknyttet koordinatsystem NGO 1970 sone C og merket med nr 191 - 193 - 194 - 196 - 197 på målebrevkartet. Dette målebrev tinglyses også på 12/14 Torshovtomtene.				
Hamar, den 24. april 1984.				
<i>Stein Florhaug</i>				
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglyingsstempel		
Påtegninger (Rettelser o.l.)				
Rett gjennpart bevitnes				
<i>Stein Florhaug</i>				



REGISTRERT

27 JUNI 1991

ERKLÆRING

SORENSKRIVEREN
I NORD HEDMARK

DAGBOKNR: 4389.

Eiendommen ligger i Vang kommune.
Eier av g. nr. 12 - B. nr. 18 gir herved eier av g. nr. 12 - B. nr. 72,
Fiolveien 41 bruksrett til bod plasser på min tomt G. nr. 12 B. nr. 18.

~~Eier av G. nr. 12 B.nr. 18 erklærer også herved at bod plassert på
G.nr. 12. B. nr. 18 tilfaller G.nr. 12 B.nr. 72 ved eventuelt salg av
G.nr. 12 B.nr. 18 eller ved død.~~

Denne erklæring blir å tinglyse på begge eiendommer.

Hamar, 26. juni 1991

Johan Johannessen

Eier av G.nr. 12 B.nr. 18

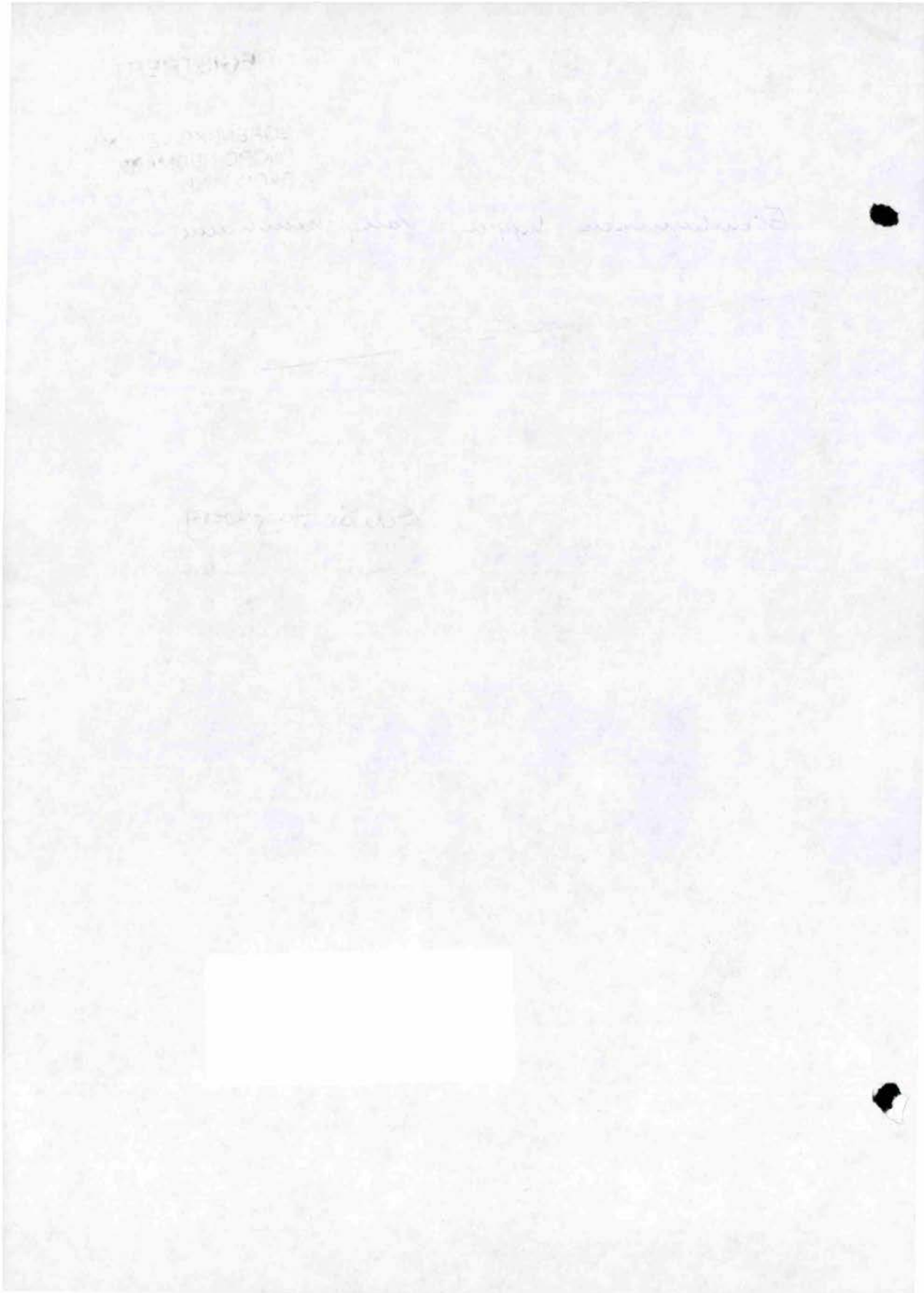
Solvår Hageberg

Rune Dalbu

Eier av G.nr. 12 B.nr. 72

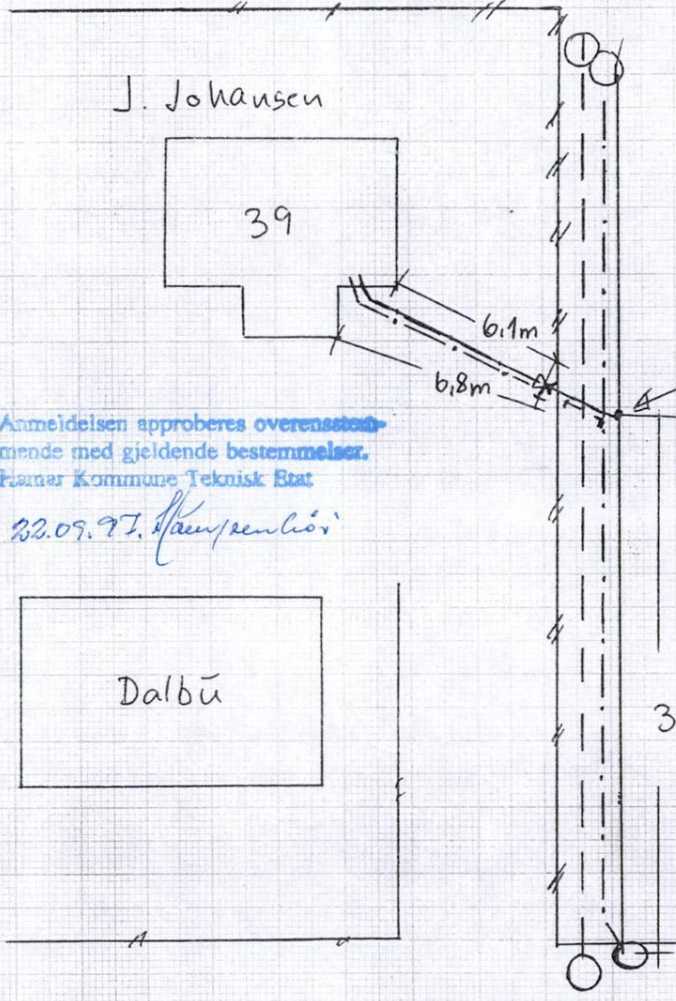


Doknr: 4389 Tinglyst: 27.06.1991 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rekord:

HAMAR KOMMUNE TEKNISK	
Arkivkode S:	
Arkivkode P:	
12 SEPT 1997	
Løpenr.:	
Saksnr.:	Doknr.:
Avd.:	Kassasjon:
Saksbeh.:	Kopi:



Anmeldelsen approberes overensstemmende med gjeldende bestemmelser.
Hamar Kommune Teknisk Etat

22.09.97. *Spørsmål*

Ny vannledn. fra anborring

NB! Ny kloakkledning under 800m O.V.-kulvert ligger i det gamle 5" betongrøret (ca. 1,3m)

REG. 044656/97

HAMAR KOMMUNE
TEKNISK SET
NR 97/12105
MO DATO 17.09.97
ARKIV NR. M06

Ny utv. vann-, og spillvannsledning, stikkledning Johan Johansen. Fiolv. 39 HJELUM Gnr/bnr 12,18	DATO 2.9.97
	TEGN. <i>GT</i>
	REV.
<p>Sveve Hagen Tlf. 62 34 02 87 Sveuvegen 1 - 2380 Brumunddal</p>	

SITUASJONSPLAN FOR EIENDOMMEN:
Målsatt skisse

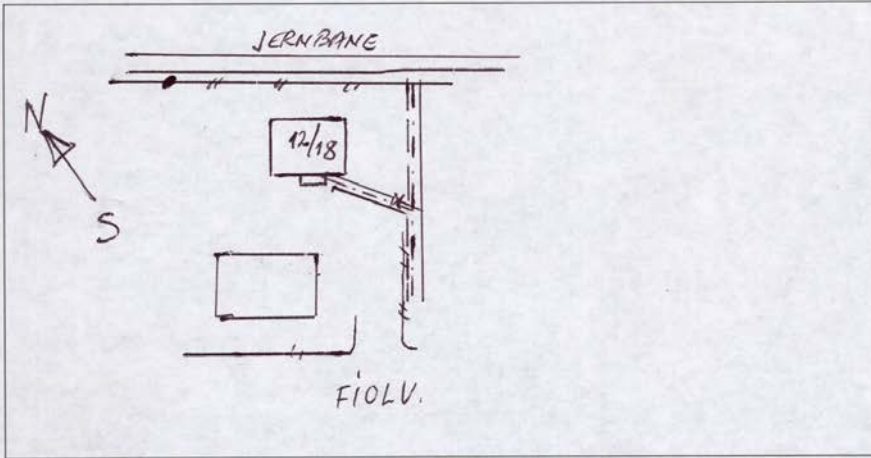
FIOLVEIEN 39, RIDABU
12/18

By nr 043956197

Blankettfordeling:
Hvit: Tekn. etat
Rosa: Rørl. firma

Hamar kommune
Teknisk Etat

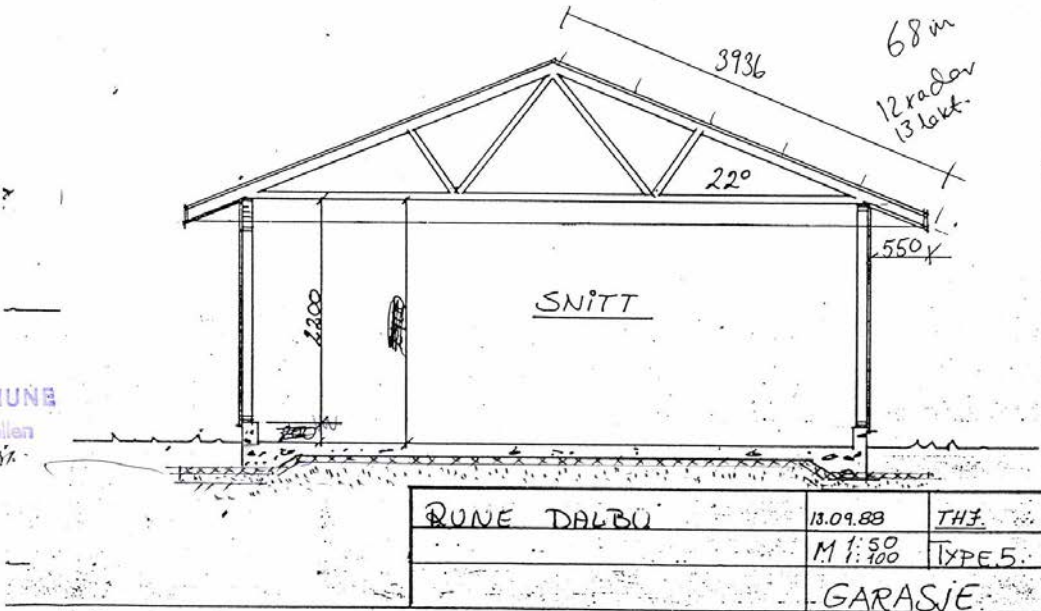
J.nr. 106
19 9712105



GRAVEFIRMA
S.K. Graving A/s
RØRLEGGERFIRMA
RØRL. ARVE HAGEN
TEKNISK ETAT den,
HAMAR KOMMUNE Teknisk Etat 04.09.97. Kasperhøi

	Type ledning	Dim.	Materiell	Lagt år	Status	Tilknyttet i avstand fra OV kum	Merknader
STIKKLEDN.	V.L.	32	PE-SO	1997			
	SP.V.	110	PVC HT	"			
	O.V	110	DV PP	"			HVIS O.V., TERSES V. GR.MUR.
HOVEDLEDN.							

DIN MÅTSATT SKISSE



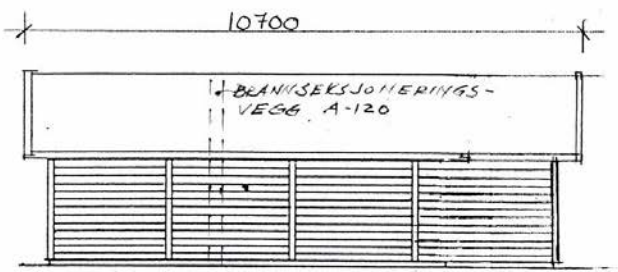
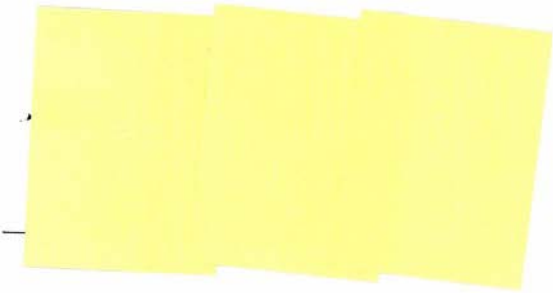
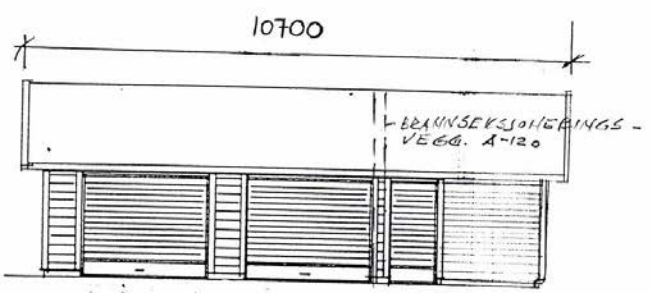
VANG KOMMUNE
Bygningskontrollen
02.07.91 G.M.M.

VANG KOMMUNE
Bygningskontrollen
2.07.91 G.M.M.

Hetlandhus 26/6-91

12/72

12/18



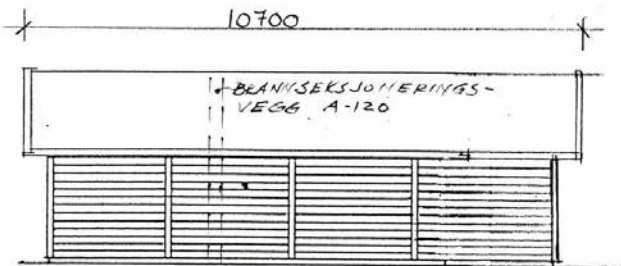
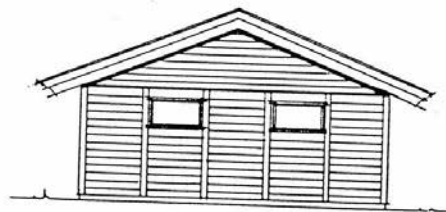
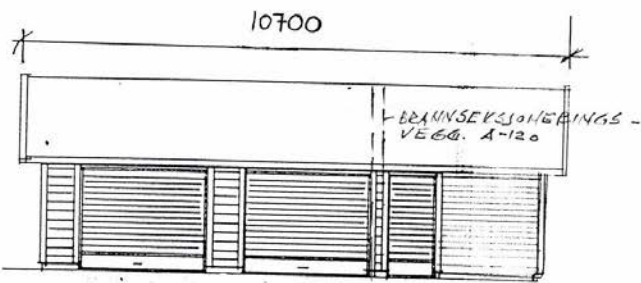
VANG KOMMUNE	
Teknisk etat	
JNR : 91/119	Dato: 28/6-91
Regnr. : 1191	
Arkiv :	
Behandles av :	



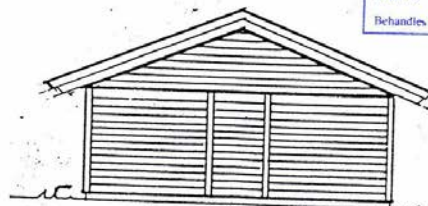
Helandhus
26/6-91

12/72

12/18

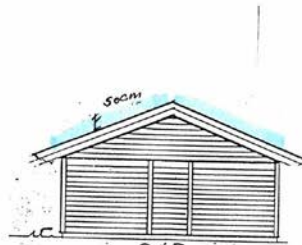
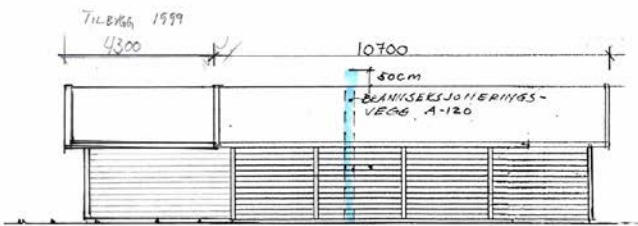
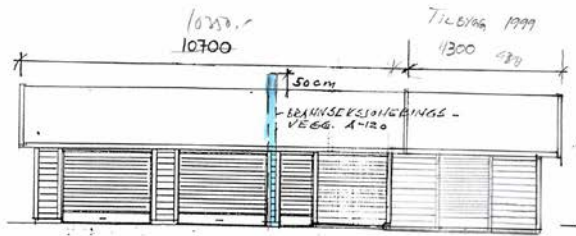


VANG KOMMUNE	
Teknisk avd.	
JNR : 91/119	Dato: 28/
Regnr.: 1/91	6/91
Arkiv :	
Behandles av :	



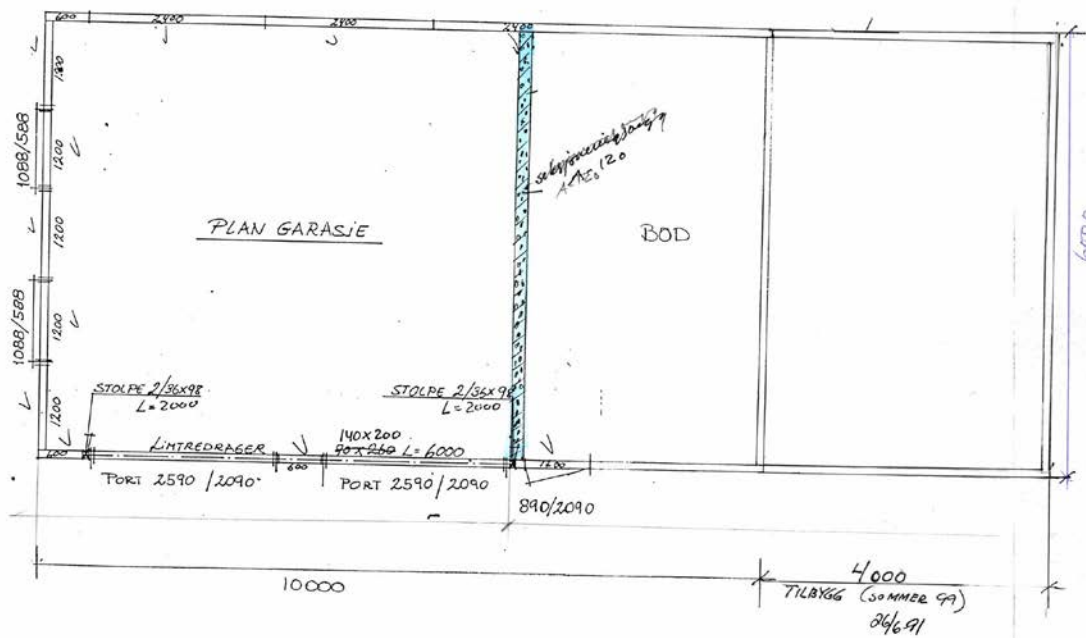
VANG KOMMUNE
Bygningskontrollen
2.07.91 Q.M.V.

Hetlandhus
26/6-91



Metlandhus
29/6.91

9900130
5.8.99
L72

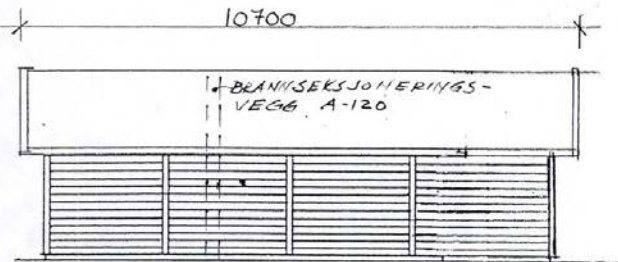
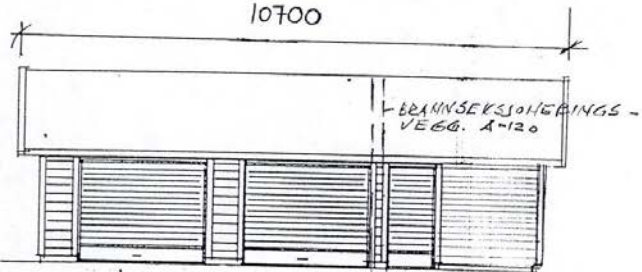


MÅL = 1:50

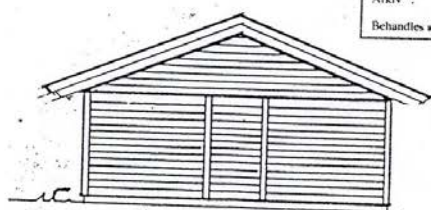
960770
5.1.45
L72

12/72

12/18

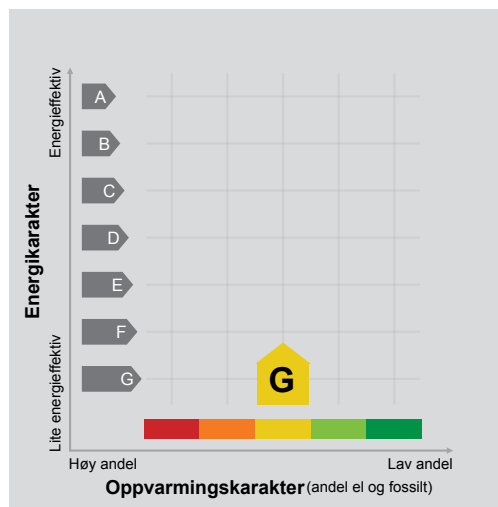


VANG KOMMUNE	
Teknisk afdel.	
JNR. : 91/119	Date: 28/
Regnr. : 1191	6.91
Arkiv :	
Behandles av :	



Hetlandhus
26/6-91

Adresse	Fiolvegen 39
Postnummer	2322
Sted	RIDABU
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152121253
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153304
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Fiolvegen 39 - Nabolaget Hjellum/Sanderud - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hjellum sør Linje B21, 655, 657	5 min 0.5 km
Ilseng stasjon Linje R60	7 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Lovisenberg skole (1-7 kl.) 121 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km
Ridabu skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	3 min 2 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	9 min 7.6 km
Hamar katedralskole 1300 elever	13 min 9.6 km

«Rolig strøk, god bussforbindelse og sentralt, ikke langt til Hamar sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

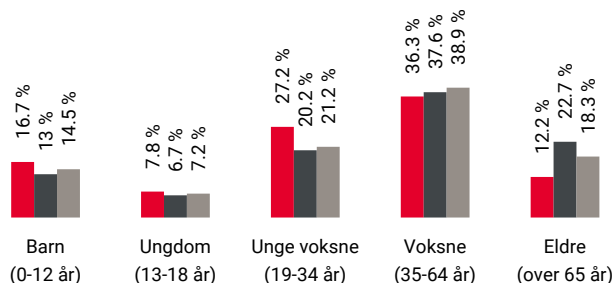
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hjellum/Sanderud	977	431
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lovisenberg barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.7 km
Åker barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 2.9 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Ridabu Post i butikk, PostNord	3 min 1.9 km
Kiwi Ridabu PostNord	5 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 88/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



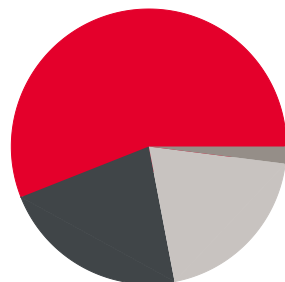
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Hjellumbana Ballspill, fotball	7 min	0.6 km
	Hjellum kunstgressbane, Black River ... Fotball	9 min	0.8 km
	Spenst Ottestad	8 min	
	PDL Center Hamar	9 min	

Boligmasse

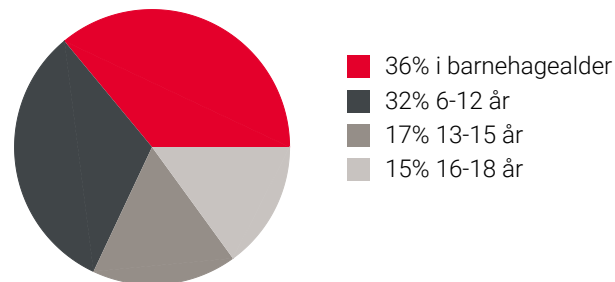


- 56% enebolig
- 22% rekkehus
- 2% blokk
- 20% annet

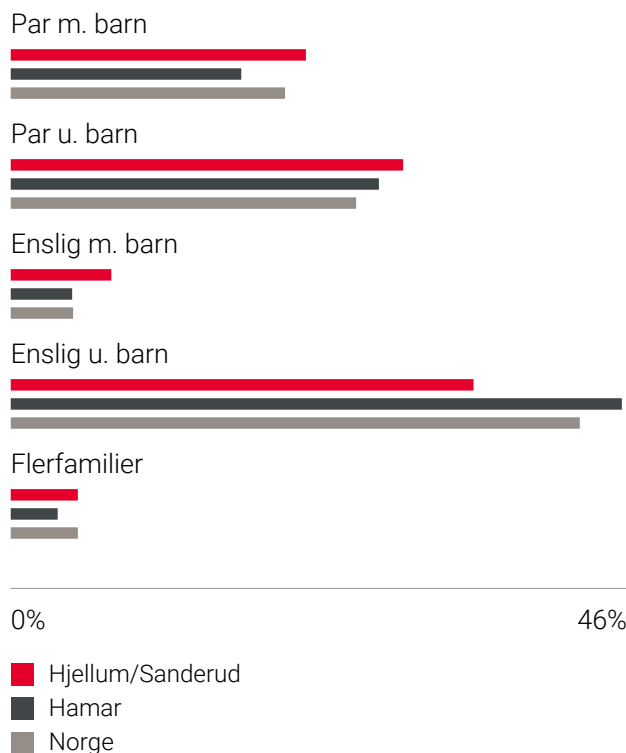
Varer/Tjenester

	Vikasenteret	6 min
	Boots apotek Vikasenteret	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 18	Kommune:	3403 Hamar
Adresse:		Grunnkrets:	801 Hjellum syd
Veiadresse:	Fiolvegen 39, gatenr 2109	Valgkrets:	5 Nedre Vang
	2322 Ridabu	Kirkesogn:	3010201 Vang
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1001 Hamar

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fredheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.02.1924	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	808,7 kvm	Skyld:	0,11		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3403/12/18	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	07.01.1992	Mottaker	3403/12/18	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	22.03.1988	Avgiver Mottaker	3403/12/18 3403/12/72	-555,0 555,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	20.02.1924	Avgiver Mottaker	3403/12/14 3403/12/18	-809,0 809,0
Planlagt fradeling	Forretning: Matrikkelført:	20.02.1924	Avgiver	3403/12/18	-81,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fiolvegen 39	Bolig	139,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	139,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	139,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1927
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	152121253			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			25,0		25,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.07.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1991
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1992
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17803050			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

1. Generelle bestemmelser

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-9

Generelle bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel (kap 2 i kommuneplanen fra 2011 eller nyere bestemmelser som erstatter disse), supplerer bestemmelsene i kommunedelplanen for Hjellum.

De generelle bestemmelsene og retningslinjene omfatter bl.a. bestemmelser med krav til leke- og rekreasjonsarealer, krav til parkeringsarealer for bil og sykkel, bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer, universell utforming, skilt og reklame, estetikk, arkitektur og byform med mer.

2. Boligbebyggelse

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-7 punkt 1 og § 11-10

For boligbebyggelse gjelder bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2011 kap 3.01 generelle bestemmelser for boligbebyggelse og kap 3.02 Fortetting, inkludert påbygg og tilbygg eller tilsvarende nyere generelle bestemmelser i kommuneplan.

Etablert struktur (tomtestruktur, volum) skal videreføres i etablerte boligområder på Hjellum. Ny struktur (for eksempel rekkehus) kan vurderes der flere eiendommer omformes samtidig og helhetlig. Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.

Område AB

Området kan bebygges med boligbebyggelse i form av rekkehus, kjedede eneboliger, to- og firemannsboliger eller eneboliger. Det skal planlegges for en god arealutnytting med 2-3 boliger per daa i gjennomsnitt for området.

Krav til reguleringsplan:

- Planen skal sikre en variasjon i boligtyper, med en andel eneboliger.
- Boliger skal ha tilgang på bilfri side og det skal utredes mulige bebyggelsesmønstre som gir sammenhengende bilfrie og trygge områder.
- Planen skal sikre et større felles leke-/oppholdsareal på minimum 1 daa.
- Planen skal avklare håndtering av automatisk freda kulturminne i området.
- Planen skal avklare håndtering av overvann gjennom fordrøyning, infiltrasjon og utslipp til lokal resipient, slik at vannet utnyttet som ressurs i området og slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

3. Sentrumsformål

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 1 og § 11-10

I byggeområde for sentrumsformål kan det etableres boliger, næringsvirksomhet, tjenesteyting og kulturvirksomheter. Innenfor sentrumsområdet kan det anlegges lekeplass på bakgrunn av illustrasjonsplan.

I første etg. bør det legges til rette for handel eller tjenesteyting. Ren boligbebyggelse er ikke ønskelig. Handelsareal bør tilpasses nærmiljøet som målgruppe.
Lekeplass tenkes etablert i tilknytning til stasjonen, etter nærmere avtale med grunneier.

4. Offentlig og privat tjenesteyting

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 1

I områder for tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmenntilgjengelige formål (barnehage, skole, institusjon, forsamlingslokale og lignende).

5. Næringsbebyggelse

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 1 og § 11-10

Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse i næringsområdet. Det tillates ikke forretning med detaljvarehandel med kundemottak eller kombinasjon med bolig.

I næringsområdets grense mot Ryllikvegen skal det opprettes et minst 5 meter bredt sammenhengende vegetasjonsbelte med trerekke.

Næringsområder skal tilrettelegges for adkomst til fots og på sykkel med trygge adkomstsoner. Det skal i reguleringsplan/byggesøknad for ny næringsbebyggelse redegjøres for materialbruk, farger og belysning.

Næringsområder skal ha en innbydende eksponering mot offentlig veg og adkomstsoner, og bør tilrettelegges med uteoppholdsarealer, gjerne felles for flere virksomheter der det er aktuelt. Utendørs lagerområder bør plasseres slik at de skjermes mot innsyn.

6. Samferdselsanlegg

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 2 og § 11-10

Jernbane

Innenfor areal for jernbaneformål skal det ikke gjøres tiltak som vanskeliggjør framføring av dobbeltspor eller etablering av togstopp ved Hjellum stasjon. Arealer omkring Hjellum stasjon kan tilrettelegges for lek og opphold (servering el) etter avtale med grunneier og med nødvendig sikring mot sporområde. Lekeinstallasjoner og lignende må fjernes dersom de kommer i konflikt med framføring av dobbeltspor eller etablering av togstopp.

Veger, gang/sykkelveger

Hjellumvegen gjennom Hjellum sentrum skal opparbeides med miljøgatestandard med lav hastighet og høy prioritet for lokaltrafikk og myke trafikkanter. Strekningen skal ha tydelige markerte og opphøyede fotgjengeroverganger og senket hastighet. Vegbredde skal være 6,5 meter med fortau på minst en side og trekket på minst en side. Avkjørsler skal være klart definerte. Det skal legges til rette for busstopp med kantstein for trinnfri på/avstigning.

Illustrasjonsplan for miljøgate Hjellumvegen (vedlegg) skal legges til grunn for utforming av Hjellumvegen gjennom Hjellum sentrum.

Turveger

Turveger langs jernbanen mellom Hjellum mot Midtstranda skal opparbeides med en tverrprofil som gjør at minst mulig landbruksareal omdisponeres, dvs. vegnormalen for gang/sykkelveg skal ikke være bestemmende. Avstand til jernbanespor fastsettes av Jernbaneverket og skal sikre nok areal for snølagring og sikkerhet i forhold til jernbanen. Det kreves ikke reguleringsplan for opparbeiding av turvegen, men reguleringsplan må utarbeides dersom det er nødvendig for å sikre hjemmel for gjennomføring.

Turveger i landbruks- natur og friluftslivsområder skal ikke være til vesentlig hinder for landbruksdrift, samtidig som driften normalt ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turvegen.

7. Grønnstruktur

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 3 og § 11-10

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg. Kommunen, eller andre i samråd med kommunen, kan etter avtale med grunneier tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold bør tas vare på. Automatisk freda kulturminner skal skjøttes i samråd med kulturminnemyndigheten.

8. Landbruks- natur- og friluftslivsområder

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 5 og § 11-11

Bestemmelser og retningslinjer til LNF-områdene i hht til kommuneplanen for Hamar punkt 14.1 i plan fra 2011 eller tilsvarende nyere gjelder.

9. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 6.

Områdene omfatter vannarealer i Svartelva og Åkersvika. For Åkersvika naturreservat gjelder egen verneforskrift og alle inngrep må avklares med fylkesmannen som forvaltningsmyndighet.

10. Hensynssoner

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-8

Følgende hensynssoner fra kommuneplanenes arealdel 2011-2022 eller nyere revidert kommuneplan, gjelder i tillegg til hensynssonene som er vist direkte i kommunedelplanen for Hjellum:

[Landbruksverdi](#)

[Støysoner](#)

Hensynssone – Sikringssone omkring jernbanen (H130_)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer i punkt 16.1 eller tilsvarende nyere gjelder. Hensynssonen er vist 30 meter fra eksisterende spor, med unntak av et omformingsområde sørøst for Hjellum stasjon hvor 20 meter avstand er lagt til grunn.

Hensynssone – Høyspent (H370_)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer i punkt 16.4 eller tilsvarende nyere gjelder.

Hensynssone – Flom (H320_)

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom + 0,5 meter, jf. TEK10 § 7-2, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot en flom med gjentaksintervall 1/1000. Aktuelle flomhøyder framgår av NVEs flomsonekart.

I områder som vises som kjellerfri sone på NVEs flomsonekartet, må tiltak som planlegges i kjellernivå bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Materialbruken må vurderes nøye, og elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

Hensynssone – Forurenset grunn (H390_)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer i punkt 16.5 eller tilsvarende nyere gjelder.

Hensynssone – Særlig hensyn til friluftsliv (H530_1)

Hensynssone for grønnstruktur i Skattumshagan/Frognerhagan skal ha et grønt preg og være tilgjengelig for allmennheten. Kommunen, eller andre med godkjenning fra kommunen, kan etter avtale med grunneier tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser.

Hensynssone – Bevaring naturmiljø (H560_)

Kommuneplanens retningslinjer i punkt 16.7 eller tilsvarende nyere gjelder.

Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (Bevaringsverdig bebyggelse, bygningsmiljøer og objekter) (H570_)

I tillegg til kommuneplanens bestemmelser i punkt 16.7 gjelder følgende retningslinjer for gårdstunene på Frogner (H570_1), Vidarshov (H570_2), og Kurud (H570_3), vist med hensynssone på plankartet:

Innenfor hensynssonene skal gårdstunmiljøet i sin karakter videreføres. De eldre, sefrak-registrerte husene kan utbedres, moderniseres og ombygges innvendig, men husenes eksteriør bør opprettholdes eller tilbakeføres med tanke på dimensjoner, form, materialbruk, fasade- og vindusinndeling, detaljering og farger. Bygninger kan på- og tilbygges når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset bestående bygg og tun. Nye bygg kan tillates når de etter kommunens skjønn har en utforming som er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og når det i sin plassering er godt innpasset i forhold til gårdstun. Historisk hage og alleer inngår som viktig del av kulturmiljøet og bør i hovedtrekk tas vare på eller gjenskapes der de er gått tapt.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper og lignende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

Søknad om riving av sefrak-registrerte bygninger på gårdstunene eller eksteriørmessige endringer på slike bygg som bryter med bygningenes tidstypiske karakter skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse. Arbeid med utforming av ny bebyggelse skal gjøres i samråd med kulturminnemyndighetene.

Hensynssone omkring Kvønnveita (H570_4 og H570_5) skal ivareta restene av veita som kulturminne knyttet til mølledrift ved Svartelva. Det skal ikke gjøres terrenginngrep eller andre tiltak som ødelegger restene av veita/veitene eller som vesentlig reduserer veitenes synlighet.

Hensynssone omkring Hjellum stasjon (H570_6) skal sikre at stasjonsbygningen ikke blir revet. Ved eksteriørmessig vedlikehold og oppgraderinger skal bygningens arkitektur og materialbruk så vidt mulig beholdes. Eventuelle tilbygg, påbygg og utskiftninger/endringer skal formgis av fagkyndige arkitekter og forholde seg bevisst til bygningens skala og formspråk. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet før byggesaksbehandling.

Hensynssone – Omformingsområde Blåklukkevegen (H820_1)

Området kan omformes til boligbebyggelse gjennom samlet reguleringsplan.
--

Målet med hensynssonen er å stimulere til en transformasjon fra næring til tett boligbebyggelse i en gate som i dag har blandet næring og boligbebyggelse og dels konfliktfylt naboskap.

Følgende kan ses som retningsgivende ved regulering:

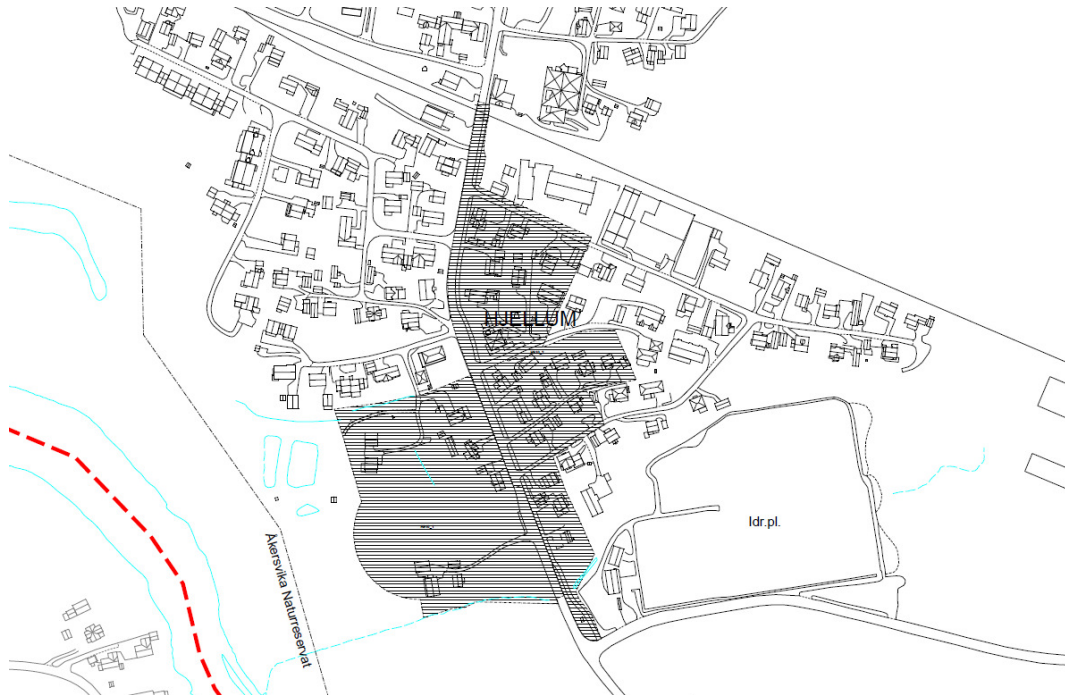
- Det skal legges fram utredning vedr. støy og vibrasjoner, og planen skal vise nødvendige støysikringstiltak slik at tilfredsstillende støyforhold ivaretas ihht rundskriv T-1442 eller tilsvarende nyere føringer.
- Byggegrense mot jernbane skal være minst 20 meter fra banemidtd. Garasje/uthus/bod/støyskjerm kan plasseres nærmere jernbanen, men plassering må avklares med Jernbaneverket.
- Det skal avsettes minst 100 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, inkludert evt takterrasse ell balkong.
- Ny bebyggelse bør ikke overstige gesimshøyde maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng og det skal være variasjon i høyden mellom bygninger for å bryte opp bebyggelsen. I tillegg kan det tillates en inntrukket etasje.
- Generelle krav om parkering og estetikk, arkitektur og byform ihht. kommuneplanens bestemmelser.

Hensynssone – reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen

Følgende eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen:

Plan nr 594 (2004): Fv 117/Hjellumsvegen mellom Kvekavegen og jernbanen.

Plan nr. 069600 (2013): Detaljreguleringsplan for et område syd for Bregnevegen



Illustrasjon av hensynssoner hvor reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen

Vedlegg: Illustrasjonsplan for miljøgate Hjellumvegen.



Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 06.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fiolvegen 39, 2322 RIDABU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webattlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)		
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.05.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf		
Delarealer	Delareal	809 m ²	
	KPHensynsonenavn	H330_	
	KPFare	Radon	
	Delareal	809 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20120001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20120001)	
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR HJELLUM	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.10.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/2146/20120001%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf	
Delarealer	Delareal	707 m ²
	KPHensynsonenavn	H130_1
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	809 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	72V (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=72V)	
Navn	HJELLUM 4	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Overstyrt	
Ikrafttredelse	29.04.1987	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/5641/72V%20Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	809 m ²
	Formål	Boliger



Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fiolvegen 39, 2322 RIDABU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 786,92 kr
Eiendomsskatt	7 869,00 kr
Feiing	761,22 kr
Renovasjon	3 155,18 kr
Vann	2 062,83 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 06.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fiolvegen 39, 2322 RIDABU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
13384836	267	31.12.2024	Stipulert forbruk	22

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 06.08.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fiolvegen 39, 2322 RIDABU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 107 000,00 kr
Skatt	7 659,00 kr
Bunnfradrag	260 000,00 kr
Antall boenheter	1
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



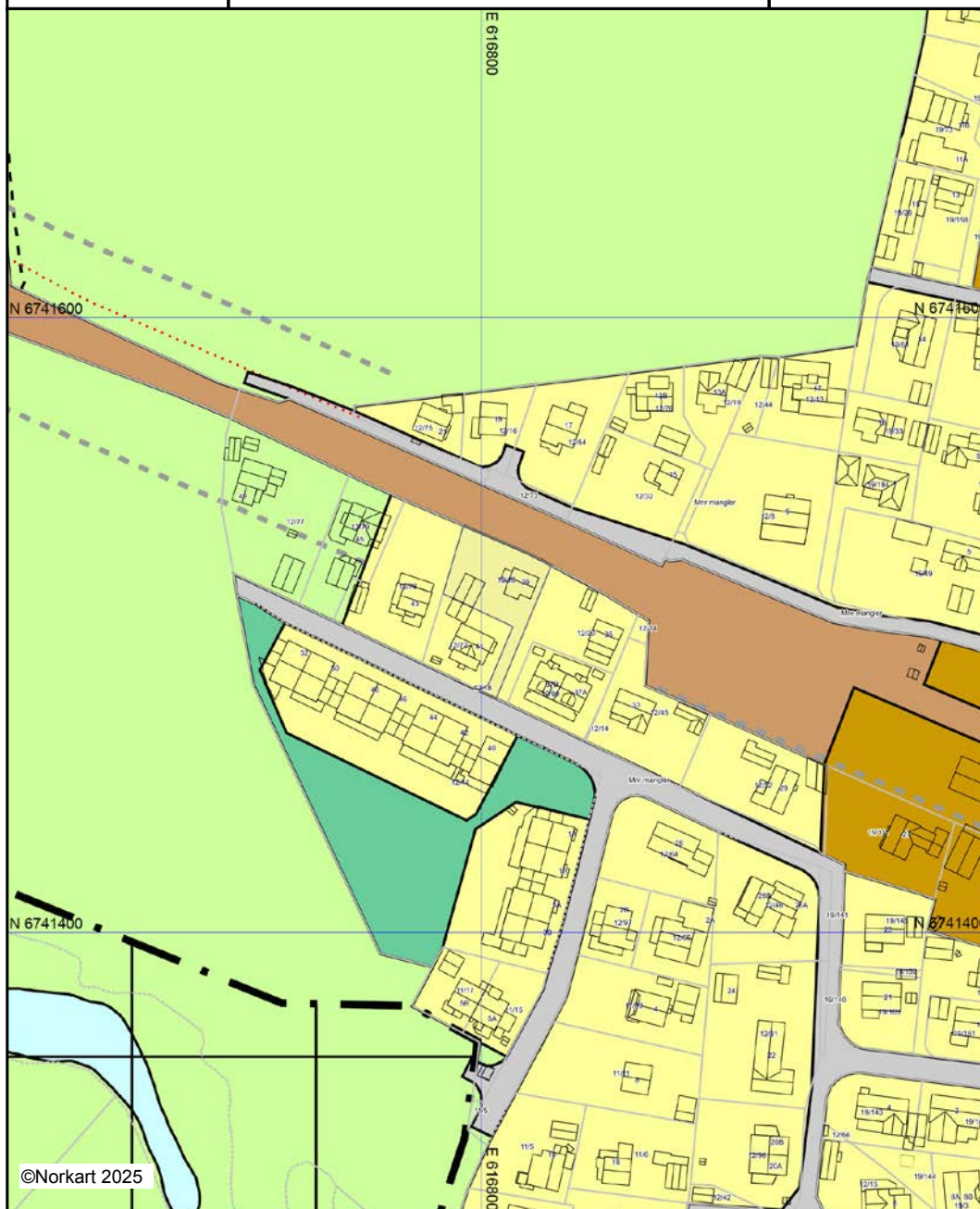
Hamar kommune

Kommuneplan

Eiendom: 12/18
Adresse: Fiolvegen 39
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



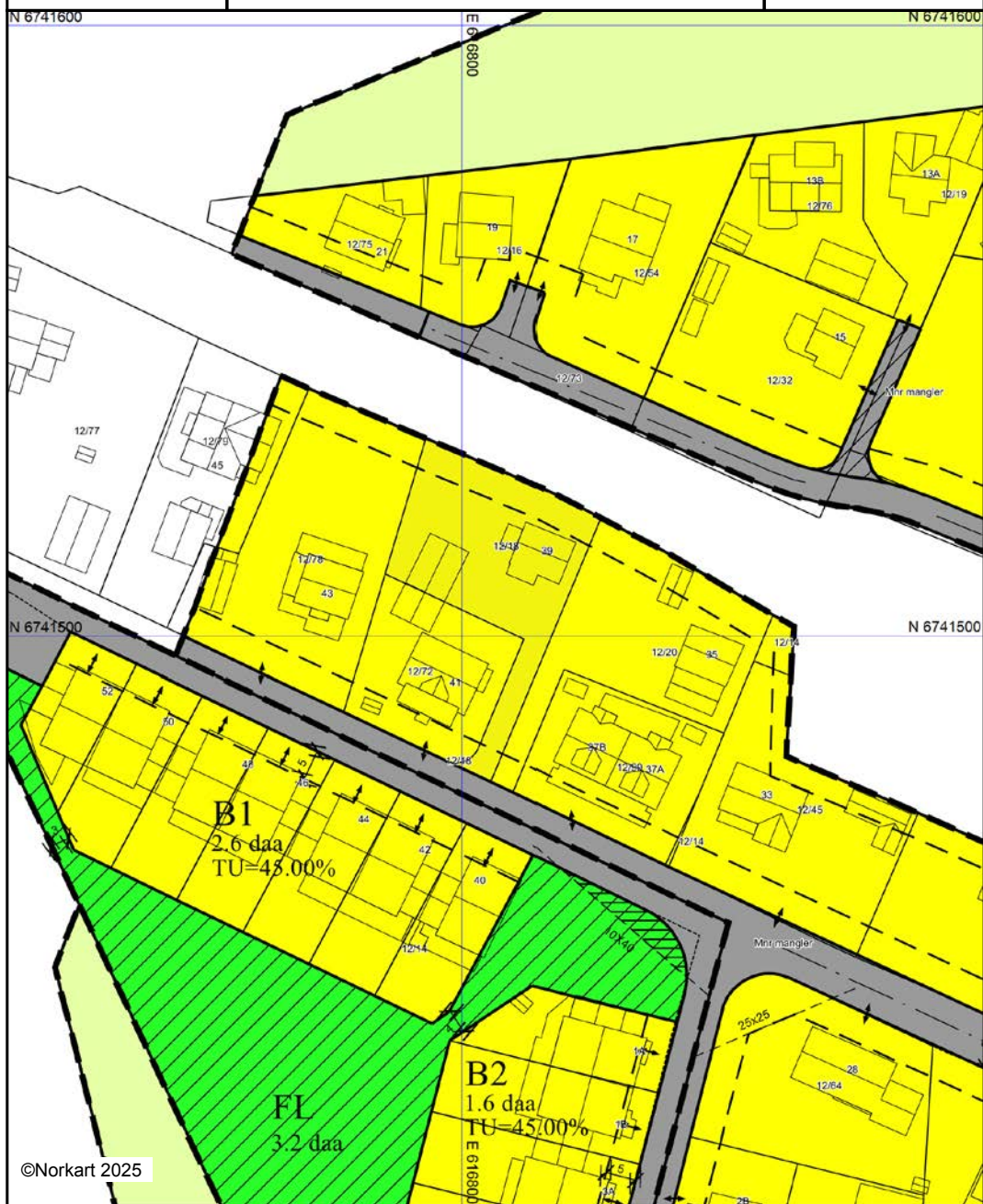
Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/18
Adresse: Fiolvegen 39
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

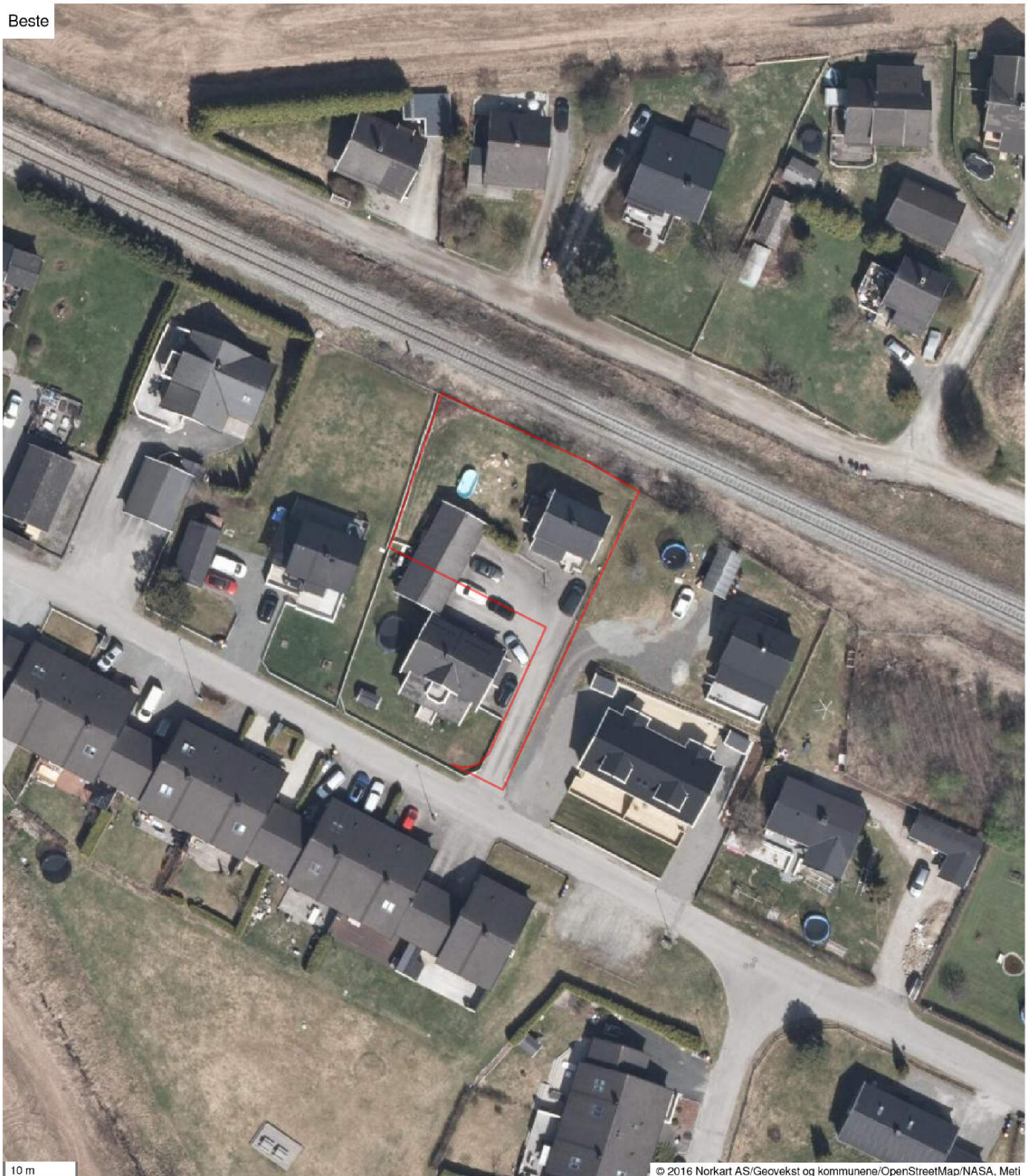
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Ortofotorapport for eiendom 3403 - 12/18//

Beste



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2024



2023



2021



2020



2019



2016



2016



2016



2016



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



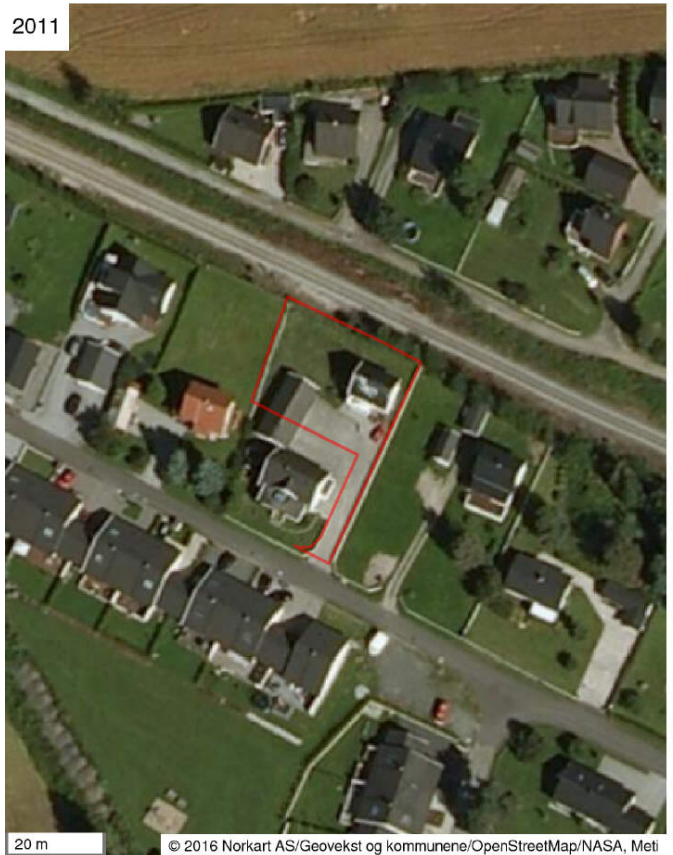
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



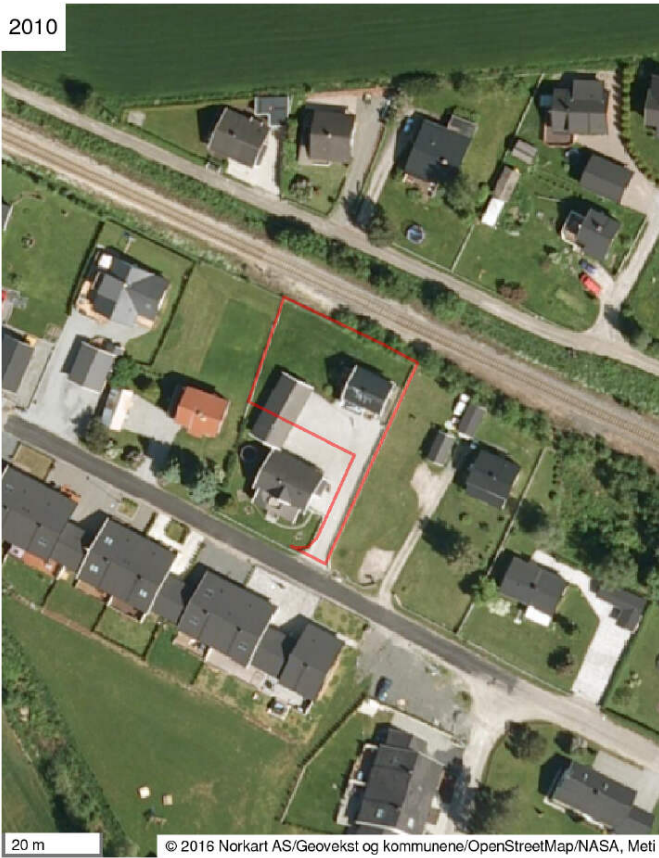
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2010



2007



2005



2002



1997



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1993



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1980



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1968



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1956



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1951



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1947



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/18
Adresse: Fiolvegen 39
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



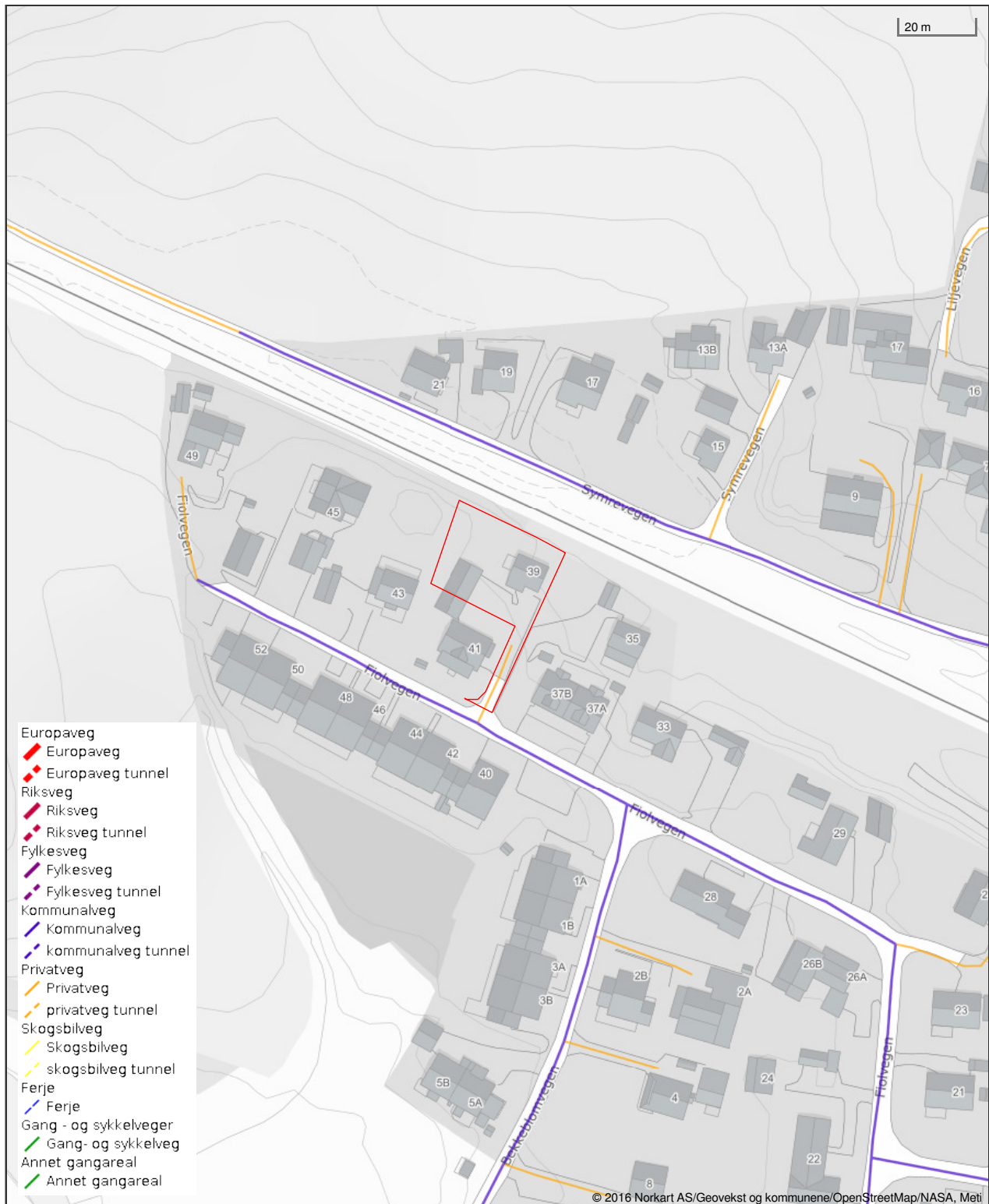
Oversiktskart for eiendom 3403 - 12/18//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3403 - 12/18//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Fiolvegen 39
2322 RIDABU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@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 viderefordlet 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