

An aerial photograph of a bright yellow, two-story house with a snow-covered roof. The house features a balcony on the upper floor and large windows. It is situated in a snowy residential area with other houses and evergreen trees in the background.

aktiv.

Bryggerigata 36, 2315 HAMAR

HAMAR/VESTBYEN



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Selger: Line Merethe Hestvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total 266 m²/282 m²
Tomtstr.: 813.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 170
Oppdragsnr.: 1213260010

DITT NYE HJEM?

Dette er en stor enebolig med beliggenhet rett i utkanten av Hamar sentrum. Boligen går over to etasjer og 1. etasje er innredet med to entréer hvor den ene har trappegang til 2. etasje. For øvrig har etasjen en romslig gang, kjøkken, en stor stue med utgang til innglasset veranda, toalettrom, bad, vaskerom og to romslige soverom. 2. etasje er innredet med to ganger, kjøkken, stue med utgang til veranda, soverom, boder og flere innredede rom. Uinnredet kjeller med bodrom samt en frittstående utebod. Boligen har behov for enkelte oppgraderinger.

Her bor du med kort vei til både sentrum, Mjøsa med fine turområder, butikker og servicefunksjoner. Det er gangavstand til barnehage og skoler for alle alderstrinn.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	89
Energiattest	96
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 266 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 282 kvm

TBA: 8 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Entré, gang, entré/trappegang, bad, to soverom, toalettrom, kjøkken, stue og bod.

BRA-b: 9 kvm Innglasset veranda.

2. etasje

BRA-i: 111 kvm To ganger, tre soverom, stue, kjøkken, spisskammers, bad og bod.

Kjeller

BRA-i: 42 kvm To boder og to uinnredede kjellerrom.

TBA

2. etasje: 8 kvm. Veranda.

Fittstående bod

BRA-e: 7 kvm. Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det er etablert flere soverom i andre etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 813 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen, trær og diverse beplantning. Deler av tomten er innhegnet med gjerde og hekk.

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

Beliggenhet

Denne eneboligen ligger sentralt til i Vestbyen i Hamar, like utenfor sentrum. Her har du gangavstand til alle servicetilbud. Hamar sentrum har et rikt tilbud av koselige kaféer og restauranter som Kai og Mattis, Vicotriahaven og Nagomi, i tillegg til en rekke hyggelige butikker. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Basarene som ligger ca. 600 meter fra boligen.

Det er ca. 500 meter ned til Koigen og Mjøsa hvor det er blant annet sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. Langs Mjøsa er det gangsti som fører deg til Domkirkeodden, videre mot Jessnes og helt til Brumunddal. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder lang vannkanten, hvor Mjøsfronten med både vannaktiviteter, bar og flere matboder har blitt veldig populært. I Hamar sentrum finner du også kulturhuset med kino, bibliotek og en rekke forestillinger og onserter året igjennom. Det er kort veg til CC Hamar og Maxi Storsenter som tilbyr et rikholdig utvalg av butikker og spisesteder.

Ankerskogen svømmehall ligger ca. 1 km fra boligen. I området rundt er det turstier, frisbeegolfbane og fine uteområder for både store og små. Nærmeste barnehage er Bambini Montessoribarnehage som ligger kun ca. 350 meter fra boligen. Greveløkka barneskole ligger ca. 850 meter fra boligen, mens det er ca. 1,2 km til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole.

Byggemåte

Boligbygg oppført med grunnmur av naturstein og betong. Boligen har kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédører med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass og varevinduer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.02.2026, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av takflaten. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras, med fare for personskade og skader på takrenner, nedløp og tilstøtende bygningsdeler.
- Dører: Dørene har alderstypisk slitasje. Det er registrert tegn til utetthet mellom karmen og dørblader samt slark i dørvrider på balkongdør i første etasje. Forholdet medfører økt risiko for trekk, varmetap og redusert funksjon over tid.
- Overbygd balkong 2. etasje: Balkongen har slitte overflater med avflasket maling. Membran er av ukjent type og alder. Forholdet medfører økt risiko for redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og videre skadeutvikling på underliggende konstruksjon. Det vises for øvrig til registrerte forhold beskrevet under punkt om vinterhage.
- Innvendig overflater: Innvendige overflater bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvise riss i himlinger, avflasket maling på vegger og himlingsflater, forekomst av heksesot og støvkondens samt buler og stedvis løs strie i himling. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og redusert estetisk og bygningsmessig standard.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert skjevheter i etasjeskiller med målt avvik på ca. 28 mm i stue i andre etasje, ca. 20 mm i soverom i andre etasje og ca. 35 mm i soverom i første etasje. Det forekommer også noe knirk ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og naturlige setninger i en bolig som er over hundre år. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner og påvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Pipe og ildsted: Høyde på pipe over tak er ikke kontrollert av sikkerhetsmessige hensyn, og innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Basert på alder vurderes det at det kan foreligge behov for tiltak. Manglende kontroll gir usikkerhet knyttet til pipens funksjon, sikkerhet og eventuelle skjulte skader.
- Rom under terreng: Det er registrert tegn til fuktvandring i konstruksjonen, med salt- og kalkutslag på vegg- og gulvflater. Det er utført fuktmåling i etasjeskillet mot ovenliggende etasje, med piggmåling i treverk på 13,0 vektprosent, som vurderes å ligge innenfor et akseptabelt nivå for eldre rom under terreng. Registrert salt/kalkutslag vurderes å ha sammenheng med naturlig fuktpåvirkning fra grunnen og begrenset fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterte skader over tid dersom fuktbelastningen øker.
- Kryp kjeller: Kryp kjeller har ikke tilkomst for inspeksjon. Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon med særlig utsatthet for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er registrert fuktsymptomer i tilstøtende kjeller, noe som underbygger risiko for fuktpåvirkning også i kryp kjeller. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

- Innvendige dører: Enkelte innvendige dører har skader og bruksmerker, slark i vridere og tar stedvis i karm eller terskel. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal slitasje og mindre justeringsbehov. Forholdet medfører redusert funksjon og videre overflateslitasje ved bruk.
- Overflater vegger og himling på bad 1. etasje: Det registreres riss i himling med ukjent årsak, samt fuktmerker i himling ved dusjkabinett og på vegg ved baderomsvifte. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull luftutskifting fra rommet. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Ventilasjon på bad 1. etasje: Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det registreres tegn som indikerer mangelfull ventilasjon, blant annet tidligere beskrevne avvik på vegg- og himlingsflater samt kondens i vindu med svelleskader i utforing. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater vegger og himling på bad 2. etasje: Det registreres ufagmessig utførelse av våtromsplater på vegger. Enkelte plater er montert for nær gulv, og det er ikke benyttet fugemasse mellom sokkellist og plateender. Utførelsen gir redusert beskyttelse mot fuktinntrenging i nedre del av veggkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i vegger og tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater gulv på bad 2. etasje: Det er registrert lite fall på gulv fra dør mot toalett, og det er ikke etablert vanntett oppbrett ved dørterskel. Lokalfall rundt sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Manglende fall og oppbrett gir redusert evne til å lede vann mot sluk og hindre vannspredning til tilstøtende rom. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 2. etasje: Membran og tettesjikt er ikke dokumentert. Utførelse vurderes å være fra ca. 2009 basert på datomerking i sluk, og tettesjiktet vurderes dermed å ha passert forventet brukstid. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid, og medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.
- Sanitærutstyr og innredning på bad 2. etasje: Fuktpåvirkning over tid. Det er ikke registrert avrenning fra innebygd toalettsisterne, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på løsning eller utførelse. Forholdene medfører økt risiko for skjulte lekkasjer, videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.
- Ventilasjon på bad 2. etasje: Badet har kun naturlig ventileringsløsning. Løsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater og innredning på kjøkken 2. etasje: Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader utover normal slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og manglende vedlikehold. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom 1. etasje: Toalettrommet bærer preg av slitasje. Rommet har kun naturlig avtrekk, og det er usikkert om ventilasjonen har tilstrekkelig funksjon. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre overflateslitasje.
- Vannledninger: Deler av vannledningene av kobber vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for materialtretthet, lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for korrosjon, innsnevring og lekkasjer med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.
- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilerings- og luftgjennomstrømning i boligen, blant annet i form av kondens på innsiden av vinduer i flere rom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og fuktbelastning fra normal bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning, muggsoppvekst og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Andre installasjoner: Det er registrert innvendig oljetank i metall plassert i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll, tømming eller sanering av fyringsolje. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tankens tilstand og om den inneholder restmengder olje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje, forurensning og skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Fuktisikring og drenering: Dreneringens alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Det er registrert grunnmursplast uten toppliste, samt salt- og kalkutslag på overflater i kjeller. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fukttransport fra grunnen og usikker funksjon på dreneringen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjoner under terreng.
- Grunnmur og fundamenter: Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. Det er usikkert om sprekkeene har sammenheng med pågående bevegelser eller tidligere setninger. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling i murkonstruksjonen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og er nedgravd og skjult for inspeksjon. Selger opplyser at det har vært tilbakeslag på avløp etter en periode med mye nedbør i oktober/november 2024. Manglende dokumentasjon og begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Forholdet medfører økt risiko for gjentakende tilbakeslag, lekkasjer eller svikt i ledningssystemet med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

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

- Veggkonstruksjon: Eldre veggkonstruksjonen uten lufting bak original kledning. Det er registrert stedvis råteskader, overmalte skader, avflasket maling og malingsbobler. Deler av kledningen er skjøtet på lite fagmessig måte, med sammenfallende skjøter over flere bord. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i kledning og underliggende konstruksjon samt vesentlig redusert levetid.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen, utilstrekkelig lufting og isdannelse på undertak og på innsiden av vegger ved takoppløft. Det er målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen med piggmåling på 25,1 vektprosent. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktoppbygging, råteskader og svekkelse av bærende konstruksjoner.
- Vinduer: Vinduene fremstår som sterkt slitte med avflasket overflatebehandling og tegn til begynnende råteskader. Det registreres isdannelse i varevinduer mellom inner- og ytterdel, og flere varevindusglass har sprekker. Forholdene indikerer fuktproblematikk, redusert tetthet og svekket funksjon, og medfører økt risiko for videre råteutvikling, varmetap og ytterligere skade på vinduskonstruksjonen.
- Vinterhage: Det registreres sprekk i glass samt skjevheter i konstruksjonen på balkong/vinterhage. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull frostsikring av fundamenter. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen og skadeutvikling på bygningsdeler.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende membran eller tettesjikt på våtrommets veggflater. Membran på gulv vurderes å ha passert forventet brukstid. Sluk ble ikke inspisert da slukrist ikke lot seg løsne ved befaringen, noe som gir vesentlig usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tilstand. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:
Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Terje Bøhleng AS og Rørlegger Paal Bøhle AS

Beskrivelse av arbeidet: Terje Bøhleng AS: Monterte en delevegg og hylle. Tror det var i 2020. Paal Bøhle AS: Div. rørarbeid.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: JEG VET IKKE ÅRSTALLET FOR DET SOM HAR SKJEDD FØR 2020. For å kunne skrive tekst måtte jeg legge inn et årstall, og jeg valgte 2021 som er året huset ble malt utvendig. Dette er informasjon om min innsikt i huset: Min mann og 2 søsken arvet huset av sin mor i 2003 (jeg tror det var i 2003, er ikke sikker). Huset var da utleid, og det er fortsatt utleid. Min mann kjøpte ut sine søsken i 2012. Min mann døde i 2020 og jeg arvet huset av han. Jeg vet derfor lite om hva som har blitt gjort med huset frem til 2020. Østveggen har blitt fixet, men jeg vet ikke når. Det er mulig taket har blitt fixet på et tidspunkt, men det vet jeg ikke. Huset ble malt utvendig i september 2021, av Terje Bøhleng AS. - Balkongdør nede ble skiftet i juni 2022. Terje Bøhleng AS.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?: Ja. I 2024 eller 2025 var det et kloakk oppslag i kjeller etter mye regn. Dette ble dekket av forsikringen, og Rørlegger Paal Bøhle AS gjorde utbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørlegger Paal Bøhle AS

Beskrivelse av arbeidet: Dekket av forsikringen. Ordnet kloakk oppslag etter mye regn.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Paal Bøhle AS.

Beskrivelse av arbeidet: Div. rørarbeid bad/kjøkken 1. etg, samt noe i kjeller, ref. fakturaen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Minel AS.

Beskrivelse av arbeidet: Fra fakturaen 2020: Diverse monteringer i Vestbyen. Refl.ovn GVR 510B.1000W m/bryt. Fra faktura 2022: Skifte lampe på bad, leilighet 2. etg.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?: Ja. I dag leies 1. etg og 2. etg separat, dvs 2 utleieobjekter.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?: Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?: Nei, ikke som jeg kjenner til. Jeg har ikke informasjon om dette.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Ja.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?:
Ja. Boligen er utleid i to enheter. Jeg vet ikke om leietagerene har bestilt Norgespris på strøm i spm 40, så jeg valgte å svare nei. Det er mulig de har gjort det.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 266 m²

BRA-e: 7 m²

BRA-b: 9 m²

BRA totalt: 282 m²

TBA: 8 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 113 m². Entré, gang, entré/trappegang, bad, to soverom, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

BRA-b: 9 m². Innglasset veranda

2. etasje

BRA-i: 111 m². To ganger, tre soverom*, stue, kjøkken, spiskammers, bad og bod.

Kjeller

BRA-i: 42 m². To boder og to uinnredede kjellerrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 8 m². Veranda.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 7 m². Bod.

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

Arealbegreper:

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

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

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på begge kjøkken medfølger i handelen, samt vaskemaskin på bad i 2. etasje. Øvrige hvitevarer medfølger ikke. Det gis ingen garanti til medfølgende hvitevarer.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2024, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2044.

Feiing ble utført siste gang i 2025. Tilsyn ble sist gang utført i 2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Panelovner i enkelte rom.

Vedfrying:

- Vedovn i stue i 1. etasje.
- Vedovn i stue i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Det er gjort avtale om Norgespris for strøm tilknyttet stømavtale i 1. etasje. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no. Det er ikke gjort avtale om Norgespris tilknyttet avtale i 2. etasje.

Energimerke

Rød 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 890 (Omkostninger totalt)

155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 655 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 658 590 (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 76 368 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 76 368,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-.
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 15 306,-.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 459 614 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 838 457 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig, gjeldende fra skatteåret 2026. Modellen baserer seg på omsatte boliger i grunnkretser og erstatter dagens løsning som er kommunebasert. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning for disse.

For primærbolig vil formuesverdien utgjøre 25% av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70% av overskytende markedsverdi. For sekundærbolig vil formuesverdien fortsatt utgjøre 100% av beregnet markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter» og , 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 1, bruksnummer 170 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 9799, tinglyst den 11.07.2002. Gjelder erklæring/avtale. Bestemmelse om adkomstrett, vann/kloakkledning med flere bestemmelser. Naboeiendom mot nord og vest med gnr./bnr. 1/7314 (Bryggerigata 38 A-D) har rett til adkomstveg samt rett til å legge vann- og avløpsledninger over salgsobjektets eiendom. Retten omfatter også retten til å drive vedlikehold og reparasjon av nevnte veg og ledninger.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette var ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 1960-tallet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger for bolighuset fra kommunen datert 1934 og for ombygging av bad i 2. etasje i 1978. I byggetegninger er soverom i 2. etasje mot sørvest, og deler av soverom mot nordøst definert som loft (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet mot nordøst har for små vinduer til at disse er godkjente som rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). På fasaden mot vest er det i 2. etasje satt inn to vinduer som ikke fremgår av byggetegninger. Verandaene i 1. og 2. etasje er helt eller delvis innglasset, noe som ikke fremgår av byggetegninger.

I byggetegning med plan over 1. etasje er flere rom ikke navnsatt. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for et område i Vestbyen, fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel og annet kobinert formål. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon, H810_8 for krav om felles planlegging og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Eiendommen ligger i verneklasse 2 med bestemmelse om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur. I tillegg er eiendommen oppført på gul liste i kommunen. Dette betyr at bygningen blant annet ikke kan rives og det er strenge krav til hva som kan gjøres.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bolighuset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Den ligger også på gul liste i kommunen som blant annet betyr at bygningen ikke kan rives. Det er et sterkt vern knyttet til eiendommen. Det vil derfor kunne foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging, oppussing og generell utnyttelse av eiendommen. Tiltak for oppussing og eller endring på eiendommen må søkes om.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Bakken Larsen

Eiendomsmegler

katrine.bakken.larsen@aktiv.no

Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647

Strandgata 61, 2317 Hamar

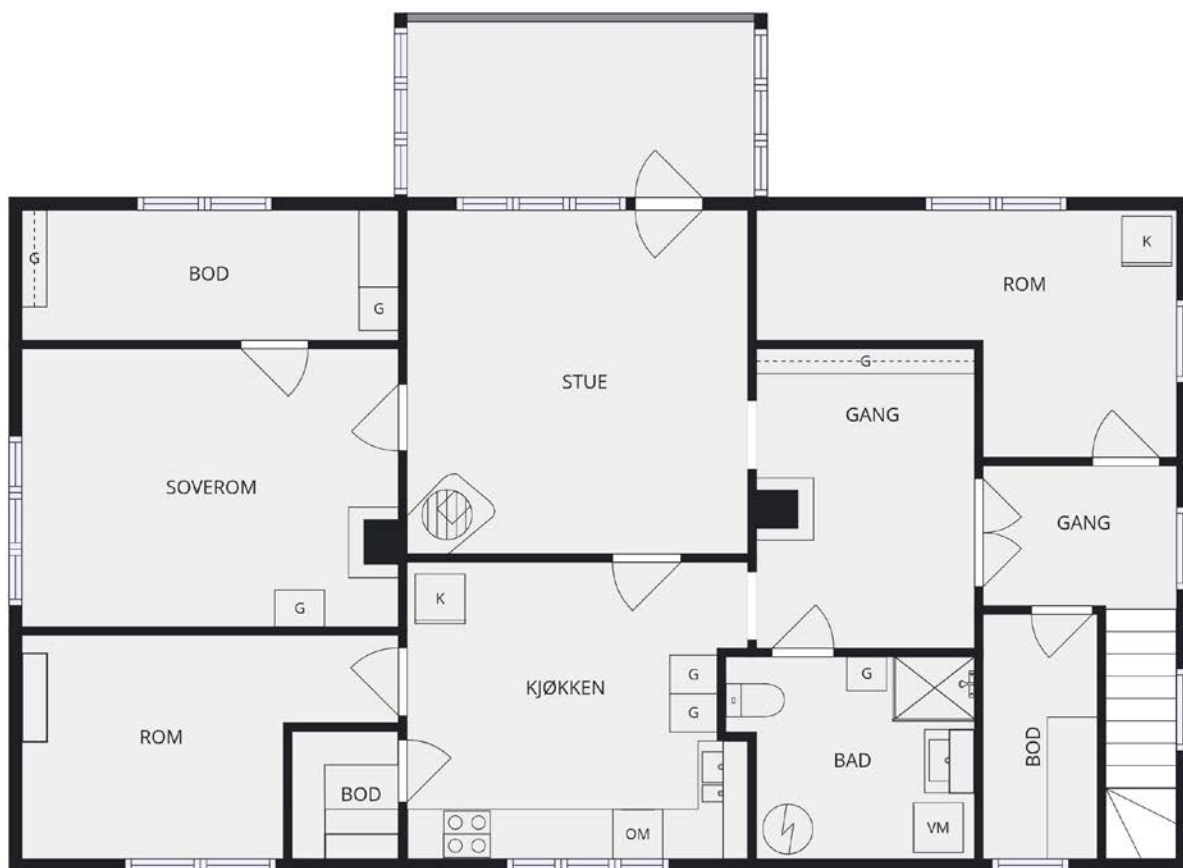
Salgsoppgavedato

17.02.2026



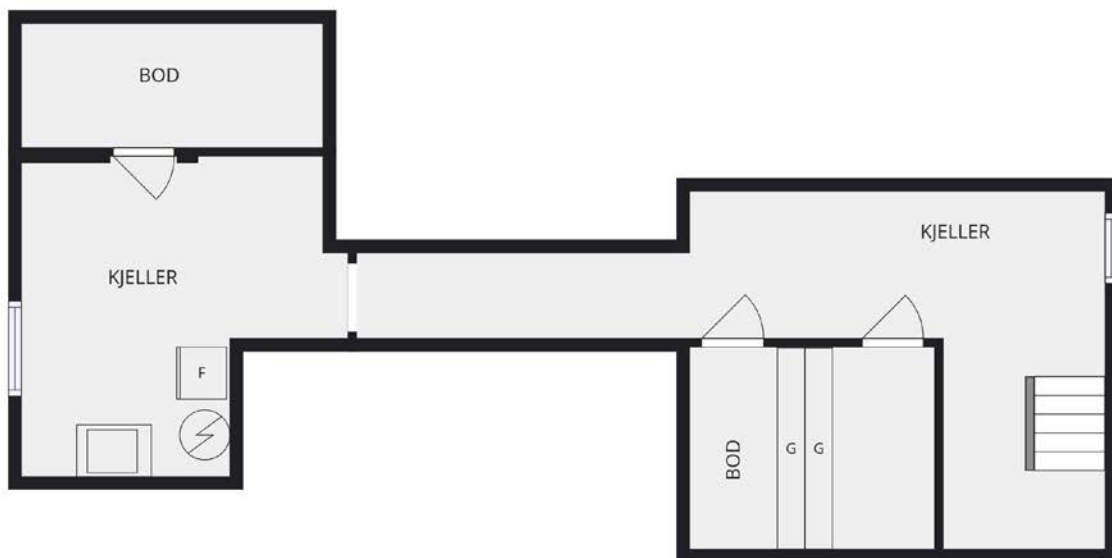
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Bryggerigata 36! Foto: Christian Aas.



Denne boligen ligger sentralt til i Vestbyen, like utenfor Hamar sentrum.



Inngangspartiet som ligger innerst på eiendommen



Entré med trappeoppgang til 2. etg. Under trappen er det en bod. Det er også adkomst til kjøkkenet i 1. etg.



Gang i 2. etasje med adkomst til bod, innredet rom og en romslig gang.



Lys gang med adkomst til etasjens bad.



Her er det også rikelig med oppbevaringsplass til sko og yttertøy.



Etasjen har et lyst kjøkken med innredning med hvite, glatte fronter.



Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp og plass for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene medfølger i handelen.



Det er plass til spisebord på kjøkkenet.



Stue med plass til sofagruppe med tilhørende stuebord.



I hjørnet av stua er det peisovn med glassfelt som gir god varme og lun stemning.



Stua har plass til TV-møblement og andre ønskelige møbler.





Utgang fra stua til overbygd veranda på 8 m². Her har du plass til utemøbler, blomster og annet dekor.



Verandaen vender mot sør noe som gir gode solforhold på dagtid.



Det er et soverom i etasjen.



Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er i tillegg plass til garderobeskap.



To rom er innredet og brukt som soverom. Rommene er ikke godkjent til varig opphold og fremgår ikke av godkjente byggetegninger. Vinduene er ikke store nok til å være godkjente rømningsveier. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.



Rommet har malt panel på veggene og gulvet har laminat.



Rom nummer to som er innredet som soverom i 2. etasje. Rommet er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.



Rommet er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.



Rommet er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.



Bad med baderomsplater på veggene.



Badet er utstyrt med dukkabinett og servantskap med underskap og heldekkende servant. Over servanten er det speilskap.



Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen medfølger handelen.



Inngangspartiet som leder til 1. etasje.



Etasjen har en romslig og lys stue.



Her er det plass til spisestuebord og flere sittergrupper.



I stua er det installert vedovn.



Rommet har teppe på gulvet og brystningspanel på veggene.



Fra stua er det utgang til innglasset veranda.



Innglasset veranda på 9 m².



Separat kjøkken med lys innredning med glatte fronter.



Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap. Hvitevarene medfølger i handelen.



1. etasje er det to soverom, begge av god størrelse.



Soverom nummer 1 har god plass til dobbeltseng og annet ønskelig.



Det er montert garderobeskap på rommet.



Soverom nummer to er også lyst og romslig.



Det er plass til seng og diverse møbler.



Bad med belegg på gulvet og panel på veggene. Badet er utstyrt med dukkabinett og baderomsinnredning.



Gang med opplegg for vaskemaskin som leder videre inn til det ene soverommet samt badet.





I tillegg er det et eget toalettrom i etasjen med gulvmontert toalett og servant.



Romslig gang med plass til sko og yttertøy.



Fra gangen er det atkomst ut i entréen og kjøkken.



Boligen er registrert som enebolig og har én bruksenhet, men er innredet med to innganger og stue, soverom, kjøkken og bad i begge etasjer.



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bryggerigata 36 , 2315 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1022

Referansenummer: DV2540

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

Jonas Eikeland
Uavhengig Takstingeniør
jonas@ek-takst.no
924 82 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av naturstein og betong. Boligen har kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédører med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass og varevinduer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlingsflater av malte flater og malt panel. Veggflater i malte tapetserte flater, veggplater, malt panel og tapetserte flater. Og gulvflater i heltregulv, laminat og vegg-til-vegg teppe. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen i kjelleretasje, øvrige etasjeskiller i bjelkelag. To skorsteiner fra byggeår. Idsteder tilknyttet pipene i hver etasje. Kjelleretasje har gulv av betong, og vegger bestående av betong og natursteinsmur. Krypkjeller under deler av boligen. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje, og fra 1. etasje til 2. etasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse fra forskjellige årstall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje har malt panel på veggflater og malte flater i himling. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i våtrommet.

Bad 2. Etasje har våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvflater, baderomsplater på vegger. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. Etasje bestående av innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator.

Kjøkken i 2. Etasje bestående av kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvflater belagt med belegg, malt panel på vegger

og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Fordeler skap for rør-i-rør er plassert på bad i andre etasje. Vannmåler og hovedstoppekraner er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluker er lokalisert i kjeller. Ventilering i hovedsak med åpning av vinduer. Innvendig tank til fyringsolje plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur i betong og naturstein. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

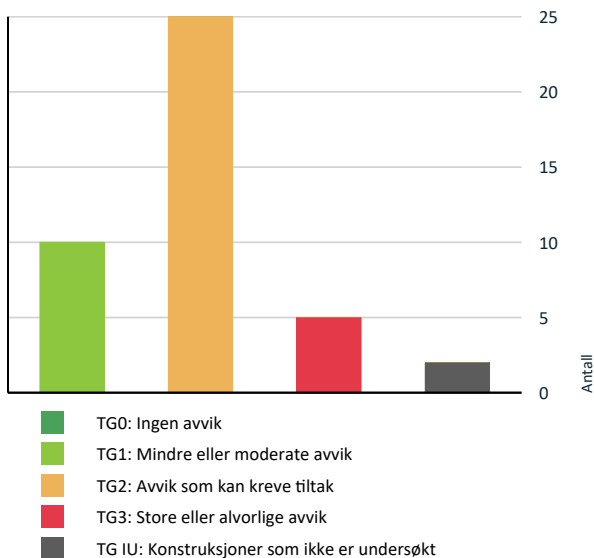
Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det er etablert flere soverom i andre etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

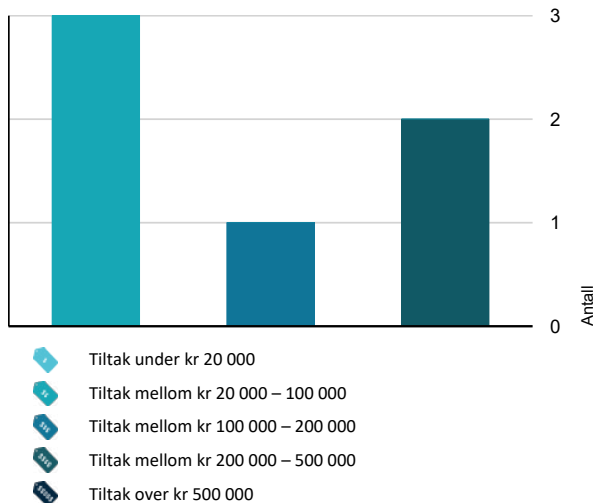
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre veggkonstruksjonen uten lufting bak original kledning. Det er registrert stedvise råteskader, overmalte skader, avflasket maling og malingsbobler. Deler av kledningen er skjøtet på lite fagmessig måte, med sammenfallende skjøter over flere bord. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i kledning og underliggende konstruksjon samt vesentlig redusert levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen, utilstrekkelig lufting og isdannelse på undertak og på innsiden av vegger ved takoppløft. Det er målt forhøyet fukttinnhold i konstruksjonen med piggmåling på 25,1 vektprosent. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktoppbygging, råteskader og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene fremstår som sterkt slitte med avflasket overflatebehandling og tegn til begynnende råteskader. Det registreres isdannelse i varevinduer mellom inner- og ytterdel, og flere varevindusglass har sprekker. Forholdene indikerer fuktproblematikk, redusert tetthet og svekket funksjon, og medfører økt risiko for videre råteutvikling, varmetap og ytterligere skade på vinduskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > 1. Etasje - Vinterhage

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres sprekke i glass samt skjevheter i konstruksjonen på balkong/vinterhage. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull frostsikring av fundamenter. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen og skadeutvikling på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende membran eller tettesjikt på våtrommets veggflater. Membran på gulv vurderes å ha passert forventet brukstid. Sluk ble ikke inspisert da slukrist ikke lot seg løsne ved befaringen, noe som gir vesentlig usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tilstand. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Takteking var snødekt ved befaring og kunne derfor ikke undersøkes. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til taktekingenes tilstand, funksjon og gjenværende levetid, samt økt risiko for skjulte skader som ikke er avdekket.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av takflaten. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras, med fare for personskade og skader på takrenner, nedløp og tilstøtende bygningsdeler.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene har alderstypisk slitasje. Det er registrert tegn til utetthet mellom karmen og dørblander samt slår i dørvrider på balkongdør i første etasje. Forholdet medfører økt risiko for trekk, varmetap og redusert funksjon over tid.



Utvendig > 2. Etasje - Overbygd balkong

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongen har slitte overflater med avflasket maling. Membran er av ukjent type og alder. Forholdet medfører økt risiko for redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og videre skadeutvikling på underliggende konstruksjon. Det vises for øvrig til registrerte forhold beskrevet under punkt om vinterhage.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvis riss i himlinger, avflasket maling på vegger og himlingsflater, forekomst av heksesot og støvskjold samt buler og stedvis løs strie i himling. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og redusert estetisk og bygningsmessig standard.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skjevhet i etasjeskiller med målt avvik på ca. 28 mm i stue i andre etasje, ca. 20 mm i soverom i andre etasje og ca. 35 mm i soverom i første etasje. Det forekommer også noe knirk ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og naturlige setninger i en bolig som er over hundre år. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner og påvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Høyde på pipe over tak er ikke kontrollert av sikkerhetsmessige hensyn, og innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Basert på alder vurderes det at det kan foreligge behov for tiltak. Manglende kontroll gir usikkerhet knyttet til pipens funksjon, sikkerhet og eventuelle skjulte skader.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert tegn til fuktvandring i konstruksjonen, med salt- og kalkutslag på vegg- og gulvflater. Det er utført fuktmåling i etasjeskillet mot ovenliggende etasje, med piggmåling i treverk på 13,0 vektprosent, som vurderes å ligge innenfor et akseptabelt nivå for eldre rom under terreng. Registrert salt/kalkutslag vurderes å ha sammenheng med naturlig fuktpåvirkning fra grunnen og begrenset fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterte skader over tid dersom fuktbelastningen øker.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kryp kjeller har ikke tilkomst for inspeksjon. Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon med særlig utsatthet for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er registrert fuktsymptomer i tilstøtende kjeller, noe som underbygger risiko for fuktpåvirkning også i kryptkjeller. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har skader og bruksmerker, slark i vridere og tar stedvis i karm eller terskel. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal slitasje og mindre justeringsbehov. Forholdet medfører redusert funksjon og videre overflateslitasje ved bruk.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av vannledningene av kobber vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for materialtretthet, lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for korrosjon, innsnevring og lekkasjer med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i boligen, blant annet i form av kondens på innsiden av vinduer i flere rom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og fuktbelastning fra normal bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning, muggsoppvekst og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert innvendig oljetank i metall plassert i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll, tømning eller sanering av fyringsolje. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tankens tilstand og om den inneholder restmengder olje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje, forurensning og skade på tilstøtende konstruksjoner.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringens alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Det er registrert grunnmursplast uten toppliste, samt salt- og kalkutslag på overflater i kjeller. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fukttransport fra grunnen og usikker funksjon på dreneringen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjoner under terreng.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. Det er usikkert om sprekken har sammenheng med pågående bevegelser eller tidligere setninger. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling i murkonstruksjonen.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og er nedgravd og skjult for inspeksjon. Selger opplyser at det har vært tilbakeslag på avløp etter en periode med mye nedbør i oktober/november 2024. Manglende dokumentasjon og begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Forholdet medfører økt risiko for gjentakende tilbakeslag, lekkasjer eller svikt i ledningssystemet med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres riss i himling med ukjent årsak, samt fuktmerker i himling ved dusjkabinett og på vegg ved baderomsvifte. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull luftutskifting fra rommet. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det registreres tegn som indikerer mangelfull ventilasjon, blant annet tidligere beskrevne avvik på vegg- og himlingsflater samt kondens i vindu med svelleskader i utforing. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet bærer preg av slitasje. Rommet har kun naturlig avtrekk, og det er usikkert om ventilasjonen har tilstrekkelig funksjon. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre overflateslitasje.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader utover normal slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og manglende vedlikehold. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres ufagmessig utførelse av våtromsplater på vegger. Enkelte plater er montert for nær gulv, og det er ikke benyttet fugemasse mellom sokkellist og plateender. Utførelsen gir redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i nedre del av veggkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i vegger og tilstøtende konstruksjoner.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert lite fall på gulv fra dør mot toalett, og det er ikke etablert vanntett oppbrett ved dørterskel. Lokalfall rundt sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Manglende fall og oppbrett gir redusert evne til å lede vann mot sluk og hindre vannspredning til tilstøtende rom. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membran og tettesjikt er ikke dokumentert. Utførelse vurderes å være fra ca. 2009 basert på datomerking i sluk, og tettesjiktet vurderes dermed å ha passert forventet brukstid. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid, og medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

fuktpåvirkning over tid. Det er ikke registrert avrenning fra innebygd toalettsisterne, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på løsning eller utførelse. Forholdene medfører økt risiko for skjulte lekkasjer, videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har kun naturlig ventilering. Løsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Rekkverkshøyde på balkong oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Innvendige trapper oppfyller heller ikke dagens sikkerhetskrav, da det mangler håndløper på vegg og åpninger i rekkverk overstiger 10 cm. Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak, og deler av boligen ligger i område med særlig høy aktsomhetsgrad i NGU sitt radonkart. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker samt mulig forhøyet radoneksponering ved utilstrekkelige radonreduserende tiltak.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1934 Ombygging Ombygging av våningshus.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig. Taket opplyses å være skiftet, og det registreres nyere takstein med renner og beslag. Eksakt årstall og omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking var snødekt ved befaring og kunne derfor ikke undersøkes. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tekkingenes tilstand, funksjon og gjenværende levetid, samt økt risiko for skjulte skader som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

Taktekking bør kontrolleres når forholdene ligger til rette for sikker adkomst og snø- og isforhold ikke hindrer inspeksjon.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av takflaten. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras, med fare for personskafe og skader på takrenner, nedløp og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere på aktuelle takflater for å redusere risiko for snø- og isras.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Yttervegger er kledd med stående og liggende trekledning. Deler av kledningen bærer preg av å være skiftet, eksakt årstall og omfang for utførte arbeider er ikke kjent. Selger opplyser at boligen ble malt utvendig i 2020 (med unntak fra enkelte deler av kledningen grunnet krevende tilkomst).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggkonstruksjonen uten lufting bak original kledning. Det er registrert stedvise råteskader, overmalte skader, avflasset maling og malingsbobler. Deler av kledningen er skjøtet på lite fagmessig måte, med sammenfallende skjøter over flere bord. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i kledning og underliggende konstruksjon samt vesentlig redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre deler av kledningen bør skiftes ut og veggkonstruksjonen kontrolleres for eventuelle skjulte skader. Det bør etableres luftet kledning med korrekt utførelse og overflatebehandling for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Boligen er oppført med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen, utilstrekkelig lufting og isdannelse på undertak og på innsiden av vegger ved takoppløft. Det er målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen med piggmåling på 25,1 vektprosent. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktoppbygging, råteskader og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktforholdene bør avklares og nødvendige utbedringer gjennomføres. Takkonstruksjonen bør kontrolleres nærmere med åpning av konstruksjonen, og skadet materiale bør skiftes ut. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende lufting for å redusere risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass fra 1996 og varevinder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår som sterkt slitte med avflasket overflatebehandling og tegn til begynnende råteskader. Det registreres isdannelse i varevinduer mellom inner- og ytterdel, og flere varevindusglass har sprekker. Forholdene indikerer fuktproblematikk, redusert tetthet og svekket funksjon, og medfører økt risiko for videre råteutvikling, varmetap og ytterligere skade på vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør rehabiliteres med nødvendig utbedring av råteskader, utskifting av sprukne glass, tetting og overflatebehandling. Dersom tilfredsstillende funksjon og levetid ikke kan oppnås ved rehabilitering, bør vinduene skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Entréddører med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass i første etasje og koblet balkongdør fra byggeår i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har alderstypisk slitasje. Det er registrert tegn til utetthet mellom karmene og dørblader samt slark i dørvrider på balkongdør i første etasje. Forholdet medfører økt risiko for trekk, varmetap og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetthet mellom karm og dørblad bør justeres eller tettes, og slark i dørvrider bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tilstanden forverres, bør utskifting av aktuelle dører påregnes.



TG 3 1. Etasje - Vinterhage

Utgang fra stue til vinterhage på 10 m². Vinterhage i trekonstruksjoner med vinduer av ett-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekke i glass samt skjevheter i konstruksjonen på balkong/vinterhage. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull frostsikring av fundamenter. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen og skadeutvikling på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Tiltak anses nødvendig. Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjon og fundamentering samt utbedring eller utskifting av skadet glass og berørte konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. Etasje - Overbygd balkong

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 8 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med teppe og systemgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen har slitte overflater med avflasket maling. Membran er av ukjent type og alder. Forholdet medfører økt risiko for redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og videre skadeutvikling på underliggende konstruksjon. Det vises for øvrig til registrerte forhold beskrevet under punkt om vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes, og membranens funksjon og oppbygning bør avklares. Ved manglende tilfredsstillende tettesjikt anbefales oppgradering av balkongkonstruksjonen.



INNENDIG

Overflater

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

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater og malt panel.

Vegger: Malte tapetserte flater, veggplater, malt panel og tapetserte flater.

Gulv: Heltregulv, laminat og vegg-til-vegg teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvis riss i himlinger, avflasket maling på vegger og himlingsflater, forekomst av heksesot og støvskandens samt buler og stedvis løs strie i himling. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og redusert estetisk og bygningsmessig standard.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater bør rengjøres og vedlikeholdes, og skadede overflater bør utbedres ved behov. Videre bør årsak til heksesot og støvkondens vurderes og eventuelle tiltak gjennomføres for å redusere ny forekomst.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen i kjelleretasje, øvrige etasjeskiller i bjelkelag. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller med målt avvik på ca. 28 mm i stue i andre etasje, ca. 20 mm i soverom i andre etasje og ca. 35 mm i soverom i første etasje. Det forekommer også noe knirk ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og naturlige setninger i en bolig som er over hundre år. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner og påvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge utviklingen over tid og gjennomføre utbedring dersom skjevheter eller knirk øker eller gir funksjonsmessige utfordringer.



TG 2 Pipe og ildsted

To skorsteiner fra byggeår. Ildsteder tilknyttet pipene i hver etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde på pipe over tak er ikke kontrollert av sikkerhetsmessige hensyn, og innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Basert på alder vurderes det at det kan foreligge behov for tiltak. Manglende kontroll gir usikkerhet knyttet til pipens funksjon, sikkerhet og eventuelle skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av pipe og ildsted bør utføres av brann- og feiervesen, og eventuelle nødvendige tiltak gjennomføres.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Vegger bestående av betong og natursteinsmur. Hulltaking er ikke foretatt da overflater mot terreng er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til fuktvandring i konstruksjonen, med salt- og kalkutslag på vegg- og gulvflater. Det er utført fuktmåling i etasjeskillet mot ovenliggende etasje, med piggmåling i treverk på 13,0 vektprosent, som vurderes å ligge innenfor et akseptabelt nivå for eldre rom under terreng. Registrert salt/kalkutslag vurderes å ha sammenheng med naturlig fuktpåvirkning fra grunnen og begrenset fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterte skader over tid dersom fuktbelastningen øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktforholdene bør holdes under oppsikt. Det anbefales å etablere fuktstyrt avfukter tilpasset bruk i rom under terreng for å redusere fuktbelastningen og bidra til stabile forhold over tid.



TG 2 Krypjkjeller

Krypjkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Krypkjeller har ikke tilkomst for inspeksjon. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med særlig utsatthet for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er registrert fuktsymptomer i tilstøtende kjeller, noe som underbygger risiko for fuktpåvirkning også i krypkjeller. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

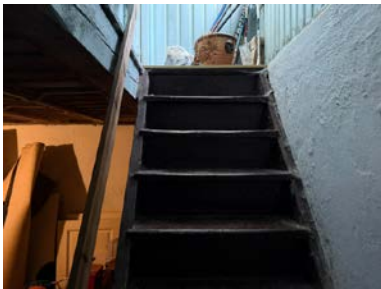
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere sikker tilkomst til krypkjeller for nærmere kontroll av konstruksjon og fuktforhold. Eventuelle nødvendige tiltak bør gjennomføres basert på resultat av slik undersøkelse.

TG 1 Innvendige trapper

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje, og fra 1. etasje til 2. etasje.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i forskjellig utførelse fra forskjellige årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har skader og bruksmerker, slark i vridning og tar stedvis i karm eller terskel. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal slitasje og mindre justeringsbehov. Forholdet medfører redusert funksjon og videre overflateslitasje ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører og beslag bør justeres, og skadede overflater bør utbedres ved behov.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Selger informerer om at det er utført oppgraderinger i form av etablering av delevegg og montering av hylle i 2020.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel på veggflater og malte flater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss i himling med ukjent årsak, samt fuktmerker i himling ved dusjkabinett og på vegg ved baderomsvifte. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull luftutskifting fra rommet. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen i rommet bør kontrolleres og forbedres ved behov. Berørte overflater bør utbedres etter at tilfredsstillende luftutskifting er etablert.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende membran eller tettesjikt på våtrommets veggflater. Membran på gulv vurderes å ha passert forventet brukstid. Sluk ble ikke inspisert da slukrist ikke lot seg løsne ved befaringen, noe som gir vesentlig usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tilstand. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vesentlige avvik og oppgradering bør påregnes. Dusjkabinett bør benyttes videre for å begrense vannbelastning på overflater som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering. Sluk bør åpnes og kontrolleres, og våtrommet anbefales oppgradert med dokumentert membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det registreres tegn som indikerer mangelfull ventilasjon, blant annet tidligere beskrevne avvik på vegg- og himlingsflater samt kondens i vindu med svelleskader i utforing. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet tilsier behov for tiltak. Ventilasjonsløsningen anbefales kontrollert og funksjonstestet, og det bør gjennomføres tiltak som sikrer tilstrekkelig luftutskifting og reduserer fuktbelastningen i rommet. Skadet utforing bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

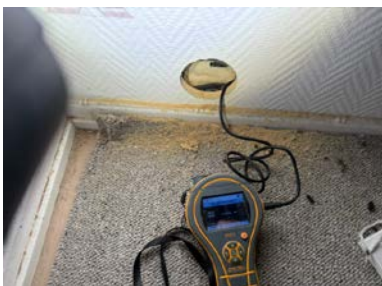
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Basert på visuelle undersøkelser og datostempling i sluk så vurderes det at det er gjort enkelte oppgraderinger av våtrommet i 2009, omfang for utførte arbeider er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

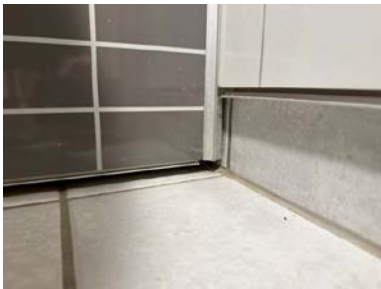
Tilstandsrapport

Det registreres ufagmessig utførelse av våtromsplater på vegger. Enkelte plater er montert for nær gulv, og det er ikke benyttet fugemasse mellom sokkellist og plateender. Utførelsen gir redusert beskyttelse mot fuktinntrenging i nedre del av veggkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av utførelsen anbefales for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i nedre del av vegger. Det anbefales korrekt avslutning mot gulv og tetting av åpne overganger, alternativt oppgradering av veggkonstruksjonen ved behov.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lite fall på gulv fra dør mot toalett, og det er ikke etablert vanntett oppbrett ved dørterskel. Lokalfall rundt sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Manglende fall og oppbrett gir redusert evne til å lede vann mot sluk og hindre vannspredning til tilstøtende rom. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett bør benyttes videre for å begrense vannbelastning på gulv som midlertidig risikoreduerende tiltak. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av tilfredsstillende fallforhold, vanntett oppbrett ved terskel og dokumentert tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvflater, baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran og tettesjikt er ikke dokumentert. Utførelse vurderes å være fra ca. 2009 basert på datomerking i sluk, og tettesjiktet vurderes dermed å ha passert forventet brukstid. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid, og medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av våtrommet bør påregnes på sikt. Dusjkabinett bør benyttes videre for å begrense vannbelastning på overflater som et midlertidig risikoreduerende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering med dokumentert membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

fuktpåvirkning over tid. Det er ikke registrert avrenning fra innebygd toalettsisterne, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på løsning eller utførelse. Forholdene medfører økt risiko for skjulte lekkasjer, videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet servantinnredning bør utbedres eller skiftes ut. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd systerne, alternativt montering av automatisk vannstopper for å redusere risiko for vannskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har kun naturlig ventilering. Løsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader utover normal slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og manglende vedlikehold. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet og slitt innredning bør utbedres eller skiftes ut ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og bruksegenskaper.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvflater belagt med belegg, malt panel på vegger og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet bærer preg av slitasje. Rommet har kun naturlig avtrekk, og det er usikkert om ventilasjonen har tilstrekkelig funksjon. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør kontrolleres, og det bør gjennomføres tiltak som sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Slitte overflater bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Fordeler skap for rør-i-rør er plassert på bad i andre etasje. Vannmåler og hovedstoppekraner er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningene av kobber vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for materialtretthet, lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rørsystemet og planlegging av fremtidig utskifting av berørte vannledninger for å redusere risiko for lekkasjeskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluker er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for korrosjon, innsnevring og lekkasjer med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet og planlegging av fremtidig utskifting av berørte avløpsrør for å redusere risiko for lekkasje og følgeskader.



TG 2 Ventilasjon

Ventilering i hovedsak med åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i boligen, blant annet i form av kondens på innsiden av vinduer i flere rom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og fuktbelastning fra normal bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning, muggsoppvekst og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen i boligen. Dette kan omfatte økt naturlig lufting, justering av ventiler eller etablering av mekanisk ventilasjon der dette mangler.



1 TG 1 Varmtvannstank - 2. Etasje

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2010) plassert på bad i andre etasje. Berederen er tilknyttet boenheten i boligens andre etasje.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Varmtvannstank - Kjelleretasje

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2010) plassert i kjellerrom. Berederen er tilknyttet boenheten i boligens første etasje.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Andre installasjoner

Innnevendig tank til fyringsolje plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert innvendig oljetank i metall plassert i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll, tømming eller sanering av fyringsolje. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tankens tilstand og om den inneholder restmengder olje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje, forurensning og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare tankens tilstand og innhold gjennom kontroll utført av kvalifisert fagperson. Dersom tanken ikke er i bruk, bør den tømmes, rengjøres og saneres i henhold til gjeldende krav.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble registrert en løs stikkontakt på soverom i første etasje. Deler av det elektriske anlegget er av eldre type. Med bakgrunn i dette så anbefales det at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

Det er fremlagt en bekreftelse på at det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegg utført den 25.10.2024. Det ble ikke funnet avvik, det bemerkes at dette likevel ikke er en garanti for at anlegget er feilfritt.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det registreres stedvis synlig grunnmursplast over terreng, forholdet indikerer at det er gjort oppgraderinger av boligens drenering siden opprinnelig byggeår. Eksakt årstall og omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringens alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Det er registrert grunnmursplast uten toppliste, samt salt- og kalkutslag på overflater i kjeller. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fukttransport fra grunnen og usikker funksjon på dreneringen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser av dreneringens funksjon anbefales. Ved utilstrekkelig funksjon bør det påregnes oppgradering av drenering og korrekt avslutning av grunnmursplast for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonene.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. Det er usikkert om sprekken har sammenheng med pågående bevegelser eller tidligere setninger. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling i murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker bør utbedres ved igjenpussing eller tetting, og utviklingen bør følges over tid for å avdekke eventuell bevegelse eller forverring.

Tilstandsrapport



! TG 1U Terrengforhold

Snødekt terreng rundt boligen befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og er nedgravd og skjult for inspeksjon. Selger opplyser at det har vært tilbakeslag på avløp etter en periode med mye nedbør i oktober/november 2024. Manglende dokumentasjon og begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Forholdet medfører økt risiko for gjentakende tilbakeslag, lekkasjer eller svikt i ledningssystemet med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til tilbakeslag bør undersøkes nærmere, og det anbefales kontroll av ledningsanlegg og eventuelle tilbakeslagssikringer. Videre bør det planlegges fremtidige tiltak eller utskifting basert på tilstand for å redusere risiko for nye hendelser og skader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

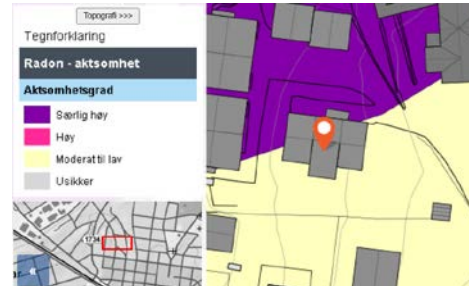
Rekkverkshøyde på balkong oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Innvendige trapper oppfyller heller ikke dagens sikkerhetskrav, da det mangler håndløper på vegg og åpninger i rekkverk overstiger 10 cm. Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak, og deler av boligen ligger i område med særlig høy aktsomhetsgrad i NGU sitt radonkart. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker samt mulig forhøyet radoneksponering ved utilstrekkelige radonreduserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløpere i tråd med gjeldende sikkerhetskrav og redusere åpninger i rekkverk. Videre anbefales måling av radonnivå og gjennomføring av eventuelle radonreduserende tiltak dersom måleverdier overstiger anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

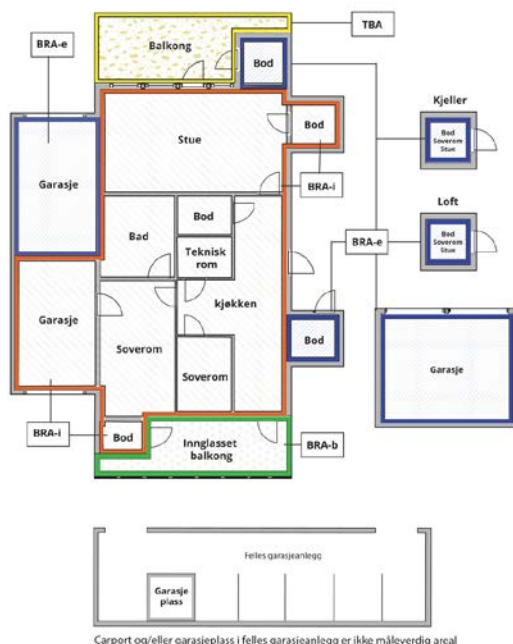
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	42			42	
1. Etasje	113		9	122	
2. Etasje	111			111	8
SUM	266		9		8
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bod, bod 2, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2		
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, toalettrom, kjøkken, bod, stue, entré / trappegang		
2. Etasje	Gang, gang 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, spisskammers, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det er etablert flere soverom i andre etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	170		0	813.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bryggerigata 36							
Hjemmelshaver Hestvik Line Merethe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med to boenheter beliggende i Bryggerigata 36, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten var snødekt på befaringsdagen, og den er derfor ikke undersøkt/vurdert.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert.

Uteboden fremstår som slitt med etterslep av vedlikehold, og har provisorisk fundamentering i form av lettklinkerblokker plassert direkte på terreng uten frostsikring. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Line Merethe Hestvik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bryggerigata 36

2315 Hamar

3403-1/170/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Terje Bøhleng AS og Rørlegger Paal Bøhle AS

Beskrivelse av arbeidet: Terje Bøhleng AS: Monterte en delevegg og hylle. Tror det var i 2020. Paal Bøhle AS: Div rørarbeid.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: JEG VET IKKE ÅRSTALLET FOR DET SOM HAR SKJEDD FØR 2020. For å kunne skrive tekst måtte jeg legge inn et årstall, og jeg valgte 2021 som er året huset ble malt utvendig. Dette er informasjon om min innsikt i huset: Min mann og 2 søsken arvet huset av sin mor i 2003 (jeg tror det var i 2003, er ikke sikker). Huset var da utleid, og det er fortsatt utleid. Min mann kjøpte ut sine søsken i 2012. Min mann døde i 2020 og jeg arvet huset av han. Jeg vet derfor lite om hva som har blitt gjort med huset frem til 2020. Østveggen har blitt fixet, men jeg vet ikke når. Det er mulig taket har blitt fixet på et tidspunkt, men det vet jeg ikke. Huset ble malt utvendig i september 2021, av Terje Bøhleng AS. - Balkongdør nede ble skiftet i juni 2022. Terje Bøhleng AS.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

I 2024 eller 2025 var det et kloakk oppslag i kjeller etter mye regn. Dette ble dekket av forsikringen, og Rørlegger Paal Bøhle AS gjorde utbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rørlegger Paal Bøhle AS

Beskrivelse av arbeidet: Dekket av forsikringen. Ordnet kloakk oppslag etter mye regn.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Rørlegger Paal Bøhle AS

Beskrivelse av arbeidet: Div rørarbeid bad/kjøkken 1. etg, samt noe i kjeller, ref fakturaen.



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Minel AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra fakturaen 2020: Diverse monteringer i Vestbyen. Refl.ovn GVR 510B.1000W m/bryt
Fra faktura 2022: Skifte lampe på bad, leilighet 2. et.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

I dag leies 1. etg og 2. etg separat, dvs 2 utleieobjekter.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Jeg har ikke informasjon om dette.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Boligen er utleid i to enheter. Jeg vet ikke om leietagerene har bestilt Norgespris på strøm i spm 40, så jeg valgte å svare nei. Det er mulig de har gjort det.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Bryggerigata 36, 2315 HAMAR

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260207

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13762201

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

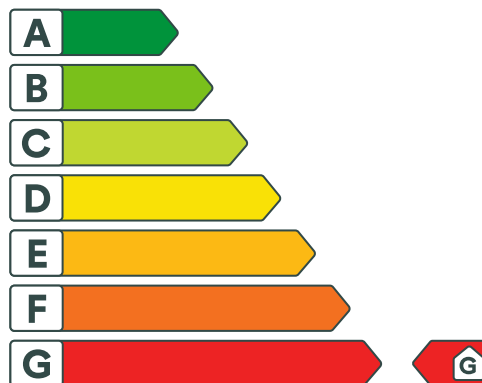
170

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1860

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

266,0 m²

Oppvarmet bruksareal

224,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

480,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

590,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år

141 398 kWh

Nabolagsprofil

Bryggerigata 36 - Nabolaget Ankerskogen/Sagatun - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hakabekkvegen øvre Linje B27, 673, 674, 675, 678, 692	4 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	17 min 1.4 km
Storhamar videregående skole 410 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

P-hus Vestre torg, Hamar	5 min
Høgskolen i Hamar	11 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

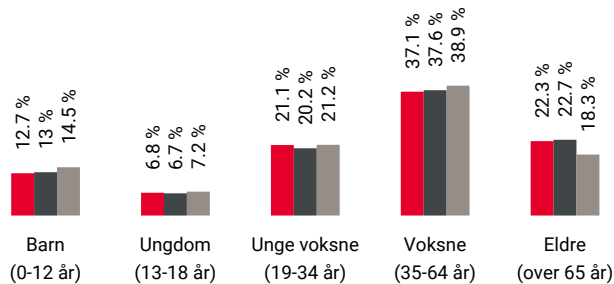
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ankerskogen/Sagatun	1 349	739
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bambini Montessoribarnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Ankerløkken barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1 km
Kronborg barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Basarene Hamar PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Bispehaugen	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



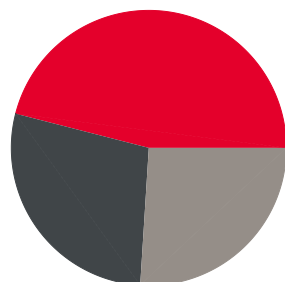
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Sangenparken ballbane	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
⚽ Koigen Sandvolleyballanlegg	8 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km
🏆 Fønix CC stadion	14 min 🚶
🏆 Actic Hamar	14 min 🚶

Boligmasse



■ 46% enebolig
■ 28% blokk
■ 26% annet

«Kort vei til skog og turområde»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torghjørnet

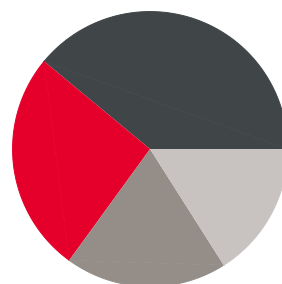
7 min 🚶



Boots apotek Løven Hamar

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



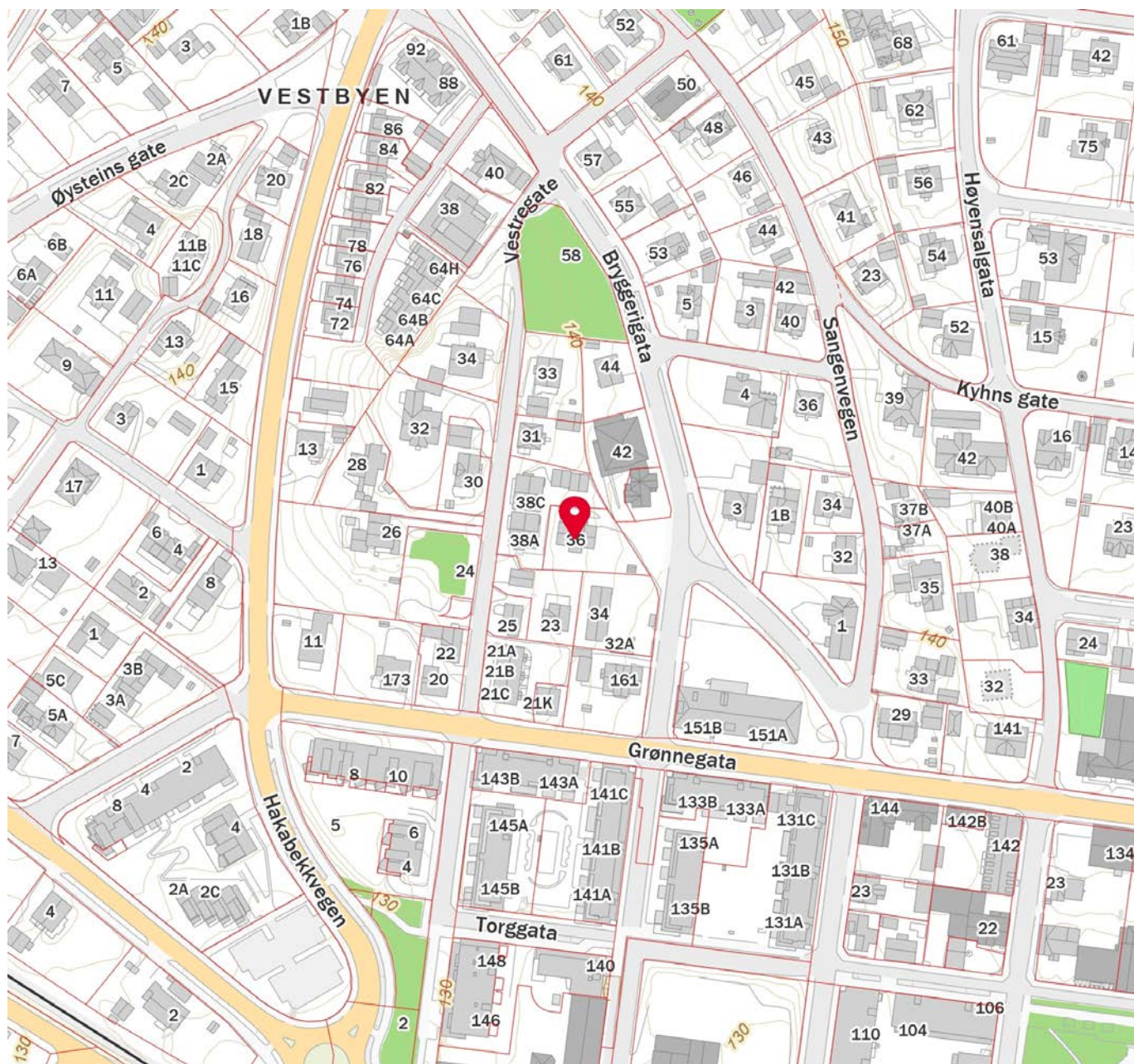
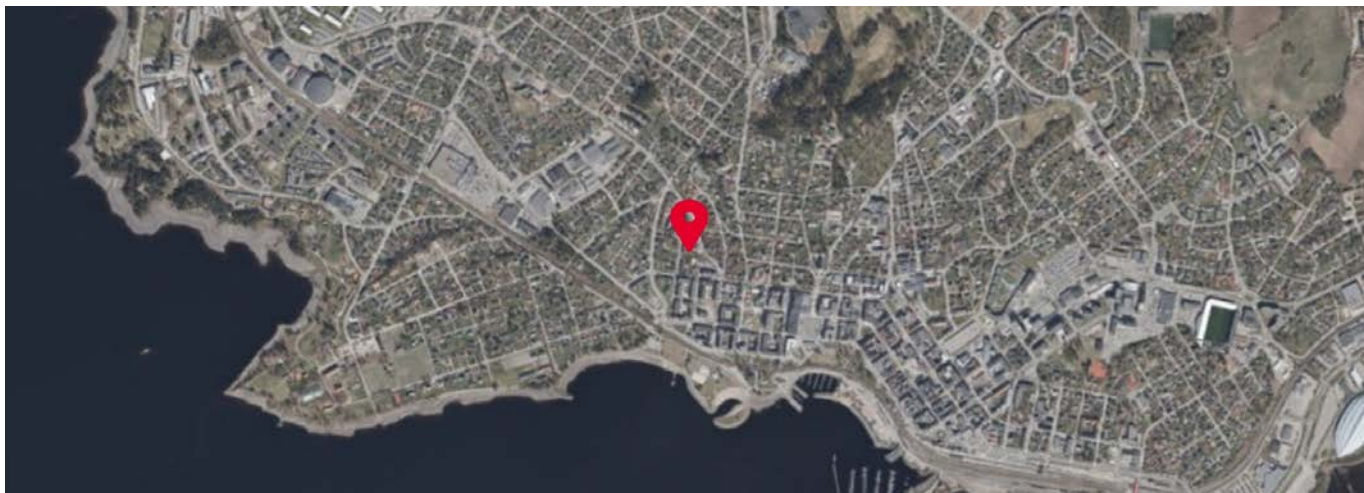
0%

46%

■ Ankerskogen/Sagatun
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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: Bryggerigata 36
2315 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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