



aktiv.

Stafsbergvegen 39, 2318 HAMAR

HAMAR / ANKERSKOGEN



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Omkostn.: Kr 173 850,-
Total ink omk.: Kr 7 073 850,-
Selger: Nina Lundberg
Nils-Arild Lundberg

Salgsobjekt: Enebolig med hybelleilighet
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 296/345 kvm
Tomtstr.: 1266.7 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2523
Oppdragsnr.: 1213250131

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ankerskogen og Stafsbergvegen 39!

En stor og fin eiendom som er bebygd med en innholdsrik enebolig med godkjent hybelleilighet. Eiendommen er også bebygd med garasje/kontor fra 2009 som består av dobbeltgarasje i underetasjen, og kontor med kjøkken og bad i 1. etasje. Hoveddelen er romslig med flere stuer/soverom, 2 bad og god plass til familien. Fra stuen er det utgang til flott og solrik terrasse på 52m², samt stor hage opparbeidet med plen og diverse beplantning. Det er montert elbil-lader på husveggen.

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet like ved Ankerskogen - Hamars grønne lunge. Veletablert boligområde med kort avstand til flere barnehager og skoler. Området er også sentralt med kun ca. 1 km til Hamar sentrum og alle byfasiliteter. Her er det nærhet til alt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	64
Tilstandsrapport enebolig med hybelleilighet	66
Tilstandsrapport garasje med kontor	105
Egenerklæringsskjema	127
Nabolagsprofil	132
Energiattest	135
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 296 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 345 m²

TBA: 59 m²

Enebolig med hybelleilighet

Kjeller

BRA-i: 66 m²

Beskrivelse: Grovkjeller fordelt på 8 rom.

1. etasje

BRA-i: 80 m²

Beskrivelse: Felles entré, gang, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 8 m²

Beskrivelse: Bod med utvendig adkomst.

TBA: 52 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 75 m²

Beskrivelse: Trappegang, bad (utleiedel), bad (hoveddel), gang, TV-stue, stue og to soverom.

7 m²

Beskrivelse: Balkong.

Loftsetasje

BRA-i: 33 m²

Beskrivelse: Gang, soverom, kjøkken og stue.

Garasje/kontor

Underetasje

BRA-e: 41 m²

Beskrivelse: Garasje.

1. etasje

BRA-i: 42 m²

Beskrivelse: Stue/kjøkken, bad og ett soverom.

Ikke målbare arealer

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

Loftsetasje:

BRA-i (målbart areal): 33 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 16 m².

GUA (gulvareal): 49 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 266,7m². Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gruset gårds plass. Støttemurer til garasje oppført i betong med belysning.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet like ved Ankerskogen - Hamars grønne lunge. Her finner du både svømmehall med helse og velværeavdeling samt utendørs opplyste turstier, skiløyper, skøytebane, akebakke og frisbeegolfbane. Området er også sentralt med kun ca. 1 km til Hamar sentrum og alle byfasiliteter. Her bor du med nærhet til alt!

I sentrum finner du alt av servicefunksjoner, et rikt kulturtilbud og fine turmuligheter langs vakre Mjøsa. Hamar byr på flere koselige kaféer og restauranter som f.eks. Larsen, hvor du får god kaffe, koselig atmosfære samt interiør- og delikatesser. Det er også en rekke restauranter som tilbyr mat fra ulike kjøkken, bl.a. Royal India med indisk mat, Nagomi med nydelig sushi og italienske Il Teatro i Victoriakvartalet. Her er det noe for enhver smak og anledning!

Hamar kulturhus med kino, bibliotek og forestillinger ligger også i sentrum. I Kulturhuset er det normalt et godt tilbud av aktiviteter for både liten og stor, med blant annet diverse konserter og øvingslokaler for kulturskolen. Ved Mjøsa finner du friområdet Koigen, et populært bade- og fristed om sommeren. Langs Mjøsa kan du gå kilometervis med fine turstier året rundt.

Svært barnevennlig område med kun ca. 300 meter til Lundbo barnehage, ca. 700 meter til Ankerløkken barnehage og ca. 800 meter til Kronborg barnehage. For de litt større barna er det ca. 700 meter til Rollsløkken skole, ca. 900 meter til Greveløkk skole og ca. 1,1 km til Solvang barneskole. Børstad ungdomsskole ligger ca. 900 meter fra hjemmet, til Ajer ungdomsskolen er det ca. 1,2 km og Hamar katedralskole ligger ca. 1,4 km unna. Her er det med andre ord kort gangavstand til flere barnehager og skoler!

Det er kun ett minutt å gå til nærmeste bussholdeplass "Ankerhagen" som har totalt 8 ulike linjer. Fra eiendommen er det ca. 1,7 km til Hamar stasjon både buss og tog med hyppige avganger til både Gardermoen, Oslo og Trondheim.

Byggemåte

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1953.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.05.2025, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne bygningen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningssdeler-/komponenter:

* Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

* Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktvandring i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Lagring av fuktømfintlige varer mot gulv og grunnmur anbefales ikke. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 73,3 prosent, ved 13,2 celsius.

* Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.

* Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje: Konstruksjonen har symptom på råteskader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte rekkverksbord med påbegynnende råteskader.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik, se avsnitt om vinder og punkt om takvindu. Det er ingen tilkomstmulighet til ett kott og kaldtloft på grunn av gjenlimt luke/dør og bygningsdelene er derfor ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes det at det er en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det registreres knirk i gulvet, dette vurderes å ha sammenheng med målte skjevheter, se avsnitt om etasjeskiller. Det er lite/ingen ventilering av etasjen noe som kan føre til økt fuktpåkjenning.

* Renner og nedløp: Takrenner viser symptomer på høy slitasje og elde og det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

* Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker, taket tilhører en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er ikke etablert noen luftespalter, for eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

* Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkingen er registrert. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

* Ildsted/Skorstein: Det er rust i beslag rundt pipa og det observeres riss i enkelte fuger. På grunn av manglende takstige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

* Kjøkken: Hoveddel: Parkettgulv er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Defekt brakett til kjøkkenfront på fryser.

* Kjøkken: Utleiedel: Kjøkken og deler av innredningen bærer preg av alder og slitasje.

* Toalettrom: Kjeller: Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til røropplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert høy slitasje og lignende avvik på rommets overflater. Rommet har ingen ventilasjon. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes toalettrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid.

* Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje: Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde og det registreres knirk. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

- * Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje: Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.
- * Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondens.
- * Varmtvannsbereder: Kjeller 2 av 2: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- * Varmtvannsbereder: Utleiedel: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Det vurderes av berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- * Ventilasjon: Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
- * Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje: Oppsummering av overflater: Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.
- * Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Membran/slukmansjett er ikke klemmt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
- * Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje: Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- * Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/ utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Vegg bak servant med rørgjennomføringer har åpninger.
- * Øvrig: Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

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

- * Drenering: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler deler av bygget grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terenget rundt bygget har fall mot grunnmuren og dette sammen med taknedløp som er avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering. Selger opplyser at det forekommer fuktinnsig i kjelleretasjen, spesielt ved snøsmelting og store nedbørsmengder.

* Vinduer og dører: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres ett vannbrett med motfall, forholdet fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett kjellervindu. Takvindu bærer preg av høy slitasjegrad og det registreres fuktskader rundt vinduet, det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

* Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner, forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres stedvis råte i trekledning. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

* Utstyr på tak: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over balkong/terrasser. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Selger informerer om at det ikke er gitt pålegg fra brannvesenet, og at feiing har blitt utført fra loft. Hedmarken brannvesen har på generelt grunnlag kun gitt dispensasjon for dette på fritidsboliger.

* Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på deler av veggen.

* Avløpsrør: Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå og det registreres rustskader på avløpsrør av jern og symptomer på lekkasje på støpejernsrør i toalettrom.

* Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det er uisolerte ledninger med berøringsfare på varmtvannsbereder i kjellerrom. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

* Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje: Det er manglende fall på gulv, ingen synlige tettesjikt ved døråpning og det registreres stedvis motfall på gulvet. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Det registreres to veggfliser som er skadet / sprukket.

* Våtrom: Utleiedel - 2. Etasje: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til for eksempel rørapplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Det vurderes at det er høy sannsynlighet for at det ikke er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater, noe som medfører at det ikke er kjent om våtrommet er beskyttet med vanntett sjikt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

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.

Garasje/kontor - Byggeår 2009.

Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med garasje i kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Drenering: Det registreres stedvise løse toppister. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fuktvandring gjennom grunnmuren. Det er fall på terrenget mot nedkjøring til garasjen og selger informerer om at det har kommet vann inn i garasjen som følge av dette, spesielt ved snøsmelting og store nedbørmengder.

- * Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.
- * Vinduer og dører: Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm og svelleskader på utforing i soverom. Dørvrider til entrédør er defekt.
- * Yttervegger: Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres ett oppsprukket kledningsbord under soveromsvindu.
- * Taktekking: Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- * Kjøkken: Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.
- * Avløpsrør: Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Det registreres sen avrenning i servant på bad og kjøkkenvask.
- * Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- * Ventilasjon: Kondens er registrert på soveromsvindu og svelleskader på utforinger i soverom og stue, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
- * Våtrom: Oppsummering av overflater: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres knirk i gulvet. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.
- * Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- * Øvrig: Innvendige overflater: Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret. Varierende alders- og bruksslitasje. Det registreres skruehull i veggplater og gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader, eksakt årsak er ukjent. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

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

* Støttemur: Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det er ikke etablert rekkverk på støttemurer.

* Utstyr på tak: Takvinkelen er målt til 32 grader og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i en flis på badet i 2.etasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Salutslag på noen vegger. I perioder med store nedbørsmengder og rask snøsmeting har det vært innsig av vann i hjørnet ved inngangspartiet i kjelleren. Vann bør ledes bort i slike perioder. Det samme gjelder nedkjørselen til garasjen. Kan komme vann i garasjen.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble montert for 4 år siden av kamerat som er elektriker.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Pusset og malt grunnmur ved inngangspartiet.

Arbeid utført av: Vennetjeneste av faglært.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hybelleilighet i loftsetasje og deler av 2.etasje.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest.

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

Svar: Ja.

Beskrivelser: Ankerhagen på andre siden av Ringgata er under utbygging.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1953 med godkjent hybelleilighet, og en frittstående garasje med kontor fra 2009.

Enebolig med hybelleilighet har felles inngangsparti med entré og gang/trapperom med adkomst til ett soverom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på 8m².

Felles:

1. etasje: Entré, gang/trapperom og soverom.

Kjeller: Gang/trapperom, toalettrom/vaskerom, vaskerom, teknisk rom, garderoberom/ bod, kjellerrom og bod.

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Gang, baderom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

2. etasje: Stue, gang, baderom og 2 soverom hvorav det ene med utgang til balkong.

Hybelleilighet inneholder:

2. etasje: Gang/trapperom, gang og baderom.

Loftsetasje: Gang/trapperom, kjøkken, stue, soverom og loftsbod (ikke målbart areal).

Frittstående garasje med kontor inneholder:

Underetasje: Dobbeltgarasje på 41m².

1. etasje: Kontor med kjøkken og baderom.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Det er etablert EL-billader på husvegg. Varmekabler i nedkjøring er plassert i garasjen.

Radonmåling

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Diverse

Det er registrert totalt 3 elektriske anlegg på eiendommen, hvorav 2 av anleggene (enebolig og utleiedel) ble kontrollert i 2007, 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 2027. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i garasje/kontor oppført i 2009. Historisk sett har boliger blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiling ble utført siste gang den 29.10.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 18.05.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved slukkeutstyr og røykvarslere. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderommet i 2. etasje. Varmekabler i nedkjøring er plassert i garasjen.

Energimerking

Oransje G

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 900 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 30 652,14,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 622,- (per abonnent)
- * Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 3 931,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 927,-.

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

Formuesverdi primær

Kr 804 320,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 217 279,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2523 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 20.08.1953, dagboknummer 102351.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest i 2009 for nybygg med garasje i underetasje og kontor i 1. etasje.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig med hybelleilighet.

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 i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av enebolig med hybler på loft. Innholdet i disse synes å samsvare med dagens bruk av rommene foruten om at deler av entréen i byggetegninger er definert som bod/rom for sykler (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Boligen er registrert med en egen boenhet på loftet. 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. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet, og utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke registrert bruk av branndører eller ubrennbare materialer i vegger/etasjeskiller mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Det er også mottatt byggetegninger fra kommunen av garasje med kontor. Bygget avviker fra godkjente tegninger. Det kan være risiko for at opprinnelig godkjenning bortfaller. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er avdelt et eget soverom i areal som et byggemeldt som kontorlokale. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

Utleiedelen er av den grunn ikke godkjent. Arealene er medtatt i tilstandsrapporten etter bruken på befaringsdagen.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 277m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_).

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

Det gjøres oppmerksom på at det på andre siden av Ringgata er et område under utbygging som er regulert til fremtidig boligbebyggelse. Konferer megler for mer informasjon.

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 en enebolig med hybelleilighet og 2 bruksenheter (H0101 og H0301).

Hybelleiligheten i eneboligen er per salgsoppgavedato utleid. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 6 750,- + strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Kontor over garasjen er også per salgsoppgavedato utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Nåværende leietaker flytter ut 01.08.2025. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 10 000,- + strøm (det er montert undermåler). Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

173 850 (Omkostninger totalt)

189 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

192 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 073 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 089 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 092 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,8% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markeds pakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

13.06.2025



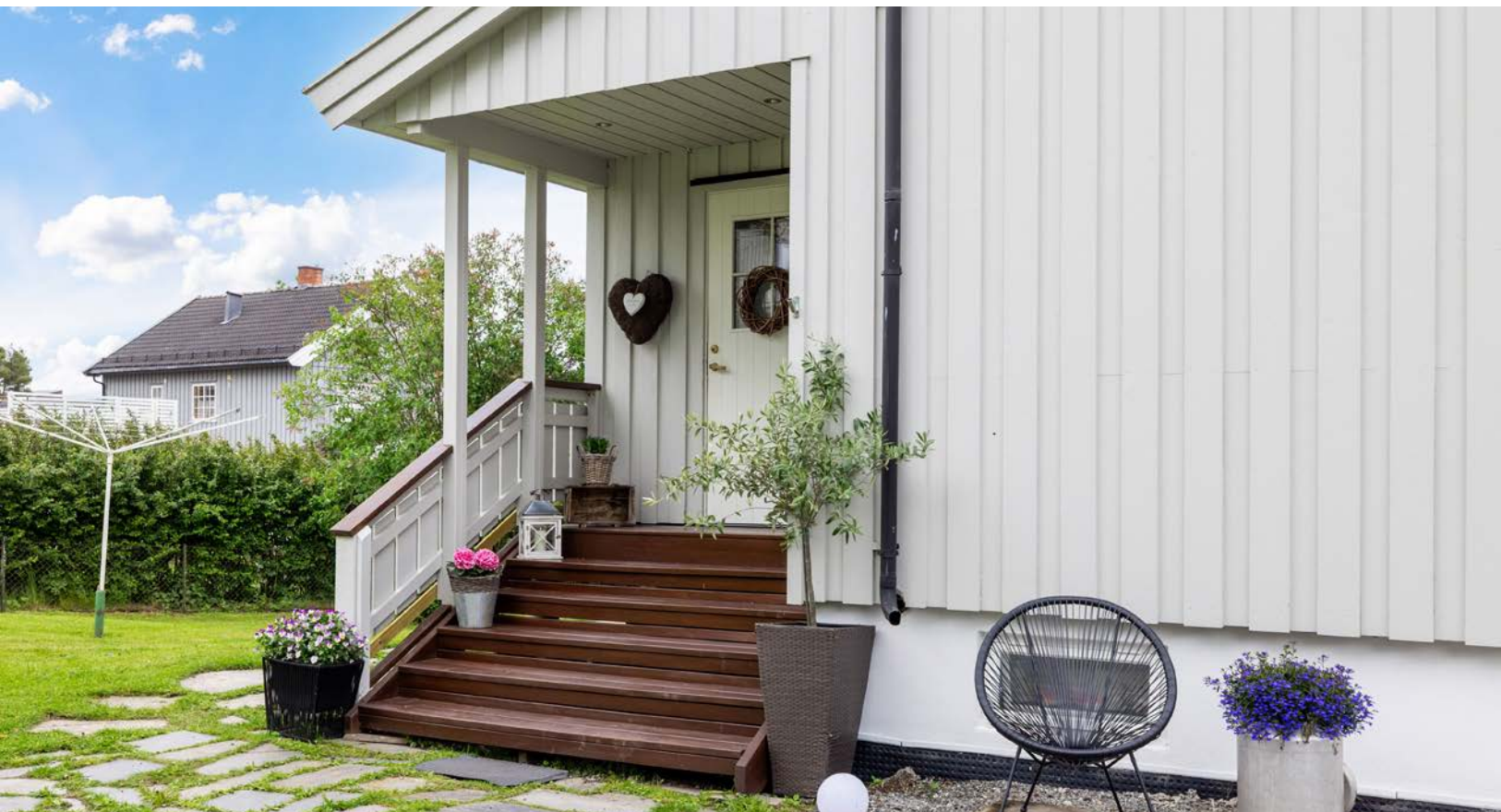
Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet like ved Ankerskogen - Hamars grønne lunge. Veletablert boligområde med kort avstand til flere barnehager og skoler. Området er også sentralt med kun ca. 1 km til Hamar sentrum.



En stor og fin eiendom på ca. 1 266,7m² som er bebygd med en innholdsrik enebolig med godkjent hybelleilighet.



Eiendommen er også bebygd med garasje/kontor fra 2009 som består av dobbeltgarasje i underetasjen, og kontor med kjøkken og bad i 1. etasje.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med innfelt belysning i himlingen.



Du ønskes velkommen inn i en felles entré med flislagt gulv. I entréen er det god oppbevaringsplass i flere garderober, samt ytterligere plass til sko i vegghengt skoskap.



Felles gang/trapperom med adkomst til ett soverom, kjelleren og trapp opp til 2. etasje.



Soverom 1 har adkomst fra gang/trapperom, og er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et kontor.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og kommoder - alt etter eget ønske og behov.



Hoveddelen har innhold over to plan med flere stuer/soverom, 2 bad og god plass til familien.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Flere store vindusflater mot sydøst sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen er det doble dører ut til en stor og solrik terrasse på 52m².



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og malt rekkverk av tre.



Terrassen er delt inn i to nivåer som gjør at du enkelt kan innrede med ulike soner og flere sittegrupper.



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



Og paviljongen er perfekt for lune, sene sommerkelder!



Fra terrassen er det videre adkomst tik den store fine hagen.



I hagen er det også en koselig lekestue.



Hagen er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, tørkestativ og steinheller.



I hjørnet av stuen er det en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Den innerste delen av stuen var originalt et soverom som i dag er fjernet til fordel for en større stue.



Det er god plass til stor sofagruppe med salongbord. Om ønskelig kan du også enkelt tilbakeføre denne delen til et soverom igjen ved å sette opp en lettvegg med dør.



Stuen er av generøs størrelse - her er det god plass til flere soner med ulike sittegrupper!



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen, samtidig naturlig adskilt fra stuen.



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Pen kjøkkeninnredning fra 2003 med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og kjøleskap med frysedel.



Plass til frittstående oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Praktisk med lyse fliser i benkeryggen og gode arbeidsflater!



Lyst baderom i 1. etasje med belegg på gulv og våtromsplater på veggene. Badet er utstyrt med servantskap, speil med belysning over, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Vi beveger oss videre opp til 2. etasje!



Her kommer du opp til en lys og koselig ekstra stue.



Stuen har et stort vindu mot sydvest som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen er det adkomst til hovedsoverommet.



Stort, lyst og hyggelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Fra hovedsoverommet er det utgang til en solrik balkong på 7m². Her sitter du høyt, fritt og solrikt med hyggelig utsyn over hagen.



På soverommet er det også god oppbevaringsplass i romslige plassbygde skyvedørgarderober med speildører.



Rom innredet som en tredje stue.



Rommet kan også fint kan brukes som soverom om ønskelig.



Rommet har god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



Soverom 3 er et fint rom med plass til dobbeltseng og en kontorpult eller kommoder.



Soverommet har gråmalte overflater med en fin mørkeblå kontrastvegg og et stort vindu som slipper inn flott lys.



Det andre baderommet i hoveddelen ligger i 2. etasje og ble oppgradert i 2003. Pen baderomsinnredning med god oppbevaringsplass, nedfelt servant og stort speil med belysning over.



Lyst og tidløst baderom med fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.



Baderommet er også utstyrt med en fint hjørnebadekar og gulvstående toalett.



Siste glimt av hoveddelen, før vi beveger oss videre til hybelleiligheten.



Hybelleiligheten har en koselig stue i loftsetasjen.



God standard med enstavs laminat på gulv og overflater malt i tidsriktige farger.



Kjøkken i hybelleiligheten. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag med nedfelt oppvaskum.



Hybelleiligheten er per salgsoppgavedato utleid for kr. 6 750,- + strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse.



Soverommet i hybelleiligheten har enstavs laminat på gulv og panel på veggene malt i en fin farge. Det er montert brannstige utenfor vinduet.



Baderommet til hybelleiligheten ligger i boligens 2. etasje. Lyst flislagt baderom som er utstyrt med servantinnredning, dusjkabinett og gulvstående toalett. Baderommet har fått TG3 og har behov for totalrenovering.



Det er montert elbil-lader på husveggen.



Eiendommen er også bebygd med garasje/kontor fra 2009 som består av dobbeltgarasje i underetasjen, og kontor med kjøkken og bad i 1. etasje.



Dobbeltgarasje på 41m² i underetasjen. Støttemurer til garasje oppført i betong med belysning. Varmekabler i nedkjøring er plassert i garasjen.



Det ble utstedt ferdigattest i 2009 for nybygg med garasje i underetasje og kontor i 1. etasje. Bygget avviker fra godkjente tegninger. Det kan være risiko for at opprinnelig godkjenning bortfaller.



Kontor over garasjen er også per salgsoppgavedato utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Nåværende leietaker flytter ut 01.08.2025. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 10 000,- + strøm.



Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Utleiedelen er av den grunn ikke godkjent.



Bygget ble oppført i 2009 og holder en gjennomgående god standard fra da.



Det er avdelt et eget soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet er byggemeldt som kontorlokale og er derfor ikke godkjent som et soverom.



Lyst baderom fra 2009 i tilknytning til kontorlokalet. Badet rommet har belegg på gulv, våtromsplater på veggene, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.



Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet like ved Ankerskogen - Hamars grønne lunge. Svært barnevennlig område med kort gangavstand til flere barnehager og skoler!

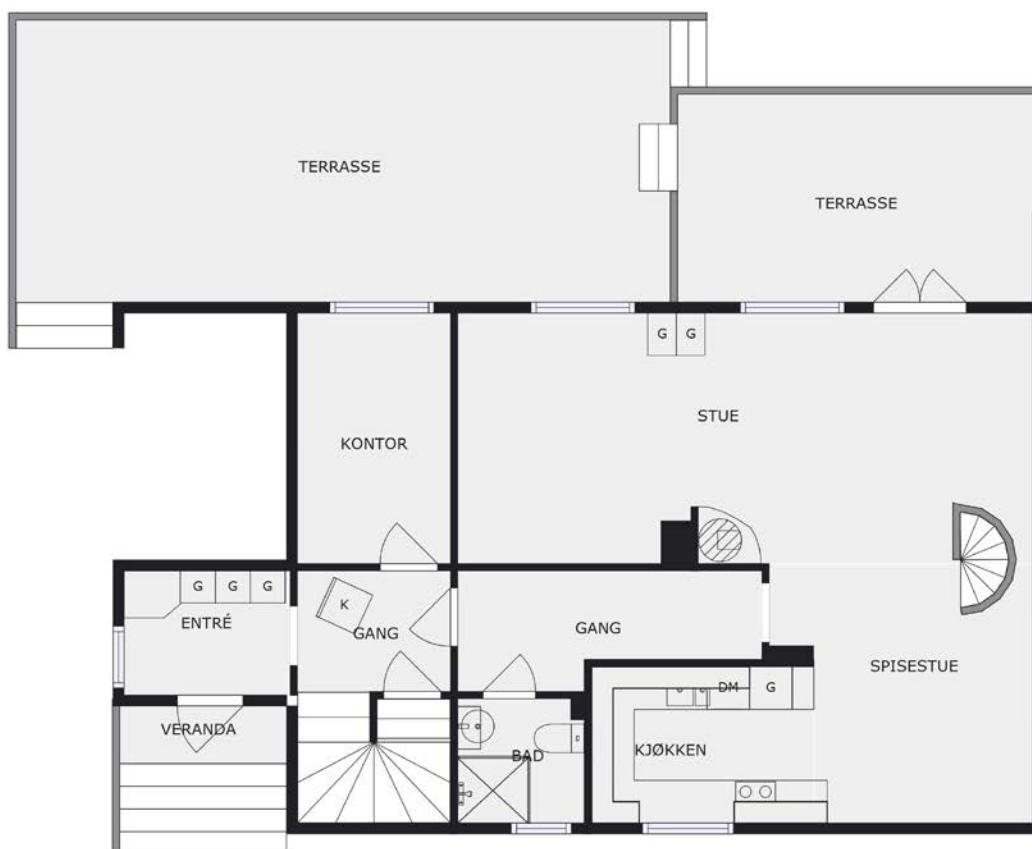


Området er også sentralt med kun ca. 1 km til Hamar sentrum og alle byfasiliteter. Her bor du med nærhet til alt!



Velkommen til Ankerskogen og Stafsbergvegen 39!

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

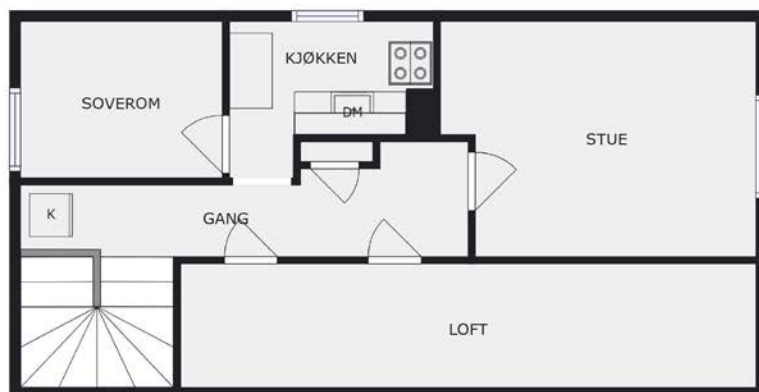
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Loftsetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Stafsbergvegen 39 2318 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1953

BRA: 262 m²

BRA-i: 254 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

24

TG-3

9

TG-IU

3



GNR: 1 BNR: 2523

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Stafsbergvegen 39
2318 Hamar

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32120>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler deler av bygget grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren og dette sammen med taknedløp som er avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering. Selger opplyser at det forekommer fuktinnslag i kjelleretasjen, spesielt ved snøsmelting og store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og drenering må påregnes oppgradert. Kjeller bør holdes under observasjon, lagring av varer direkte mot gulv/grunnmur bør unngås og god utlufting ivaretas i påvente av en oppgradering av dreneringen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres ett vannbrett med motfall, forholdet fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett kjellervindu. Takvindu bærer preg av høy slitasje og det registreres fuktskader rundt vinduet, det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold og undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet bør påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder lokal utbedring av takvindu og sprekt glass i kjellervindu.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner, forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres stedvis råte i trekledning. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørner. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av råteskadet trekledning må påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utskifting av kledningsbord med råteskader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over balkong/terrasser. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Selger informerer om at det ikke er gitt pålegg fra brannvesenet, og at feiing har blitt utført fra loft. Hedmarken brannvesen har på generelt grunnlag kun gitt dispensasjon for dette på fritidsboliger.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes etablert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på deler av veggen.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå og det registreres rustskader på avløpsrør av jern og symptomer på lekkasje på støpejernsrør i toalettrom.

Anbefalte tiltak

På grunn av rustskader og symptomer på lekkasje fra støpejernsrør så anbefales det at det blir utført en kontroll og utbedring av rørlegger.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det er uisolerte ledninger med berøringsfare på varmtvannsbereider i kjellerrom. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres strakstiltak i form av en utvidet EL-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utvidet EL-kontroll.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje

Oppsummering av overflater

Det er manglende fall på gulv, ingen synlige tettesjikt ved døråpning og det registreres stedvis motfall på gulvet. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Det registreres to veggfliser som er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved dør anbefales etablert i påvente av en oppgradering av rommet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Utleiedel - 2. Etasje

Oppsummering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel rørapplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Det vurderes at det er høy sannsynlighet for at det ikke er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater, noe som medfører at det ikke er kjent om våtrommet er beskyttet med vannnett sjikt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av våtrommet bør påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktvandring i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Lagring av fuktømfintlige varer mot gulv og grunnmur anbefales ikke. Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 73,3 prosent, ved 13,2 celsius.

Anbefalte tiltak

Kjelleretasjen bør holdes under jevnlig ettersyn.

Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på råteskader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte rekkverksbord med påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes. Råteskadet trevirke bør skiftes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik, se avsnitt om vinder og punkt om takvindu. Det er ingen tilkomstmulighet til ett kott og kaldtloft på grunn av gjenlimt luke/dør og bygningsdelene er derfor ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes det at det er en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det registreres knirk i gulvet, dette vurderes å ha sammenheng med målte skjevheter, se avsnitt om etasjeskiller. Det er lite/ingen ventilering av etasjen noe som kan føre til økt fuktpåkjenning.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av kott og takkonstruksjon bør etableres for å danne seg et bilde av tilstanden og lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner viser symptomer på høy slitasje og elde og det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner bør påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker, taket tilhører en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er ikke etablert noen luftespalter, for eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Ved etablering av ny taktekking så bør det påregnes oppretting av taket.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn i påvente av en oppgradering av taktekingen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa og det observeres riss i enkelte fuger. På grunn av manglende takstige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2003. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Parkettgulv er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Defekt brakett til kjøkkenfront på fryser.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Reparasjon av festebrakett og overflatebehandling av gulv anbefales.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat og benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Kjøkken og deler av innredningen bærer preg av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.

Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til røropplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert høy slitasje og lignende avvik på rommets overflater. Rommet har ingen ventilasjon. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes toalettrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av rommet bør påregnes.

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde og det registreres knirk. Trappen mangler håndløper langs vegg som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å lukke ovennevnte avvik anbefales.

Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondens.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Varmtvannsbereder: Kjeller 2 av 2

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Utleiedel

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Det vurderes av berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt og sluklønknng har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Vegg bak servant med rørgjennomføringer har åpninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje

Oppsummering av fukt

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann og samtlige rørgjennomføringer til rommet blir ført direkte gjennom støpt betonggulv.

Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. 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.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet, og utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke registrert bruk av branndører eller ubrennbare materialer i vegger/etasjeskiller mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
5.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nils-Arild Lundberg**
Navn: **Nina Lundberg**

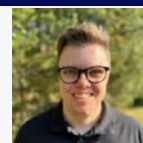
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 19.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Eiendommen inneholder i tillegg en garasje med utleiedel, denne er ytterligere beskrevet og vurdert i separat rapport.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stafsbergvegen 39, 2318 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	2523	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1953 - Kilde: propcloud.no					
Boligtype:	Enebolig med utleie					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Stafsbergvegen 39 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1953. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 266 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårdsplass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt. Det er etablert EL-billader på husvegg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over fire etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Toalettrom, bod og seks kjellerrom.

1. Etasje: Felles entré, gang, soverom, bad og stue/kjøkken.

2. Etasje: Trappegang, bad (utleiedel), bad (hoveddel), gang, TV-stue, stue og to soverom.

Loftsetasje: Gang, soverom, kjøkken og stue.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Himlinger: Takplater og malt panel.

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

Gulv: Fliser, gulvbelegg, laminat og parkett.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og elektrisk gulvvarme på ett bad.

Peisovn med glassdør i stue i første etasje.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	66	66	0	0	0
1. Etasje	88	80	8	0	52
2. Etasje	75	75	0	0	7
Loftsetasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	262	254	8	0	59

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	49	33	16
Totalt m²	49	33	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	66	0	66	Grovkjeller fordelt på 8 rom.	
1. Etasje	80	80	0	Felles entré, gang, soverom, bad og stue/kjøkken.	
2. Etasje	75	75	0	Trappegang, bad (utleiedel), bad (hoveddel), gang, TV-stue, stue og to soverom.	
Loftsetasje	33	33	0	Gang, soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	254	188	66		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet over terreng.



Deler av grunnmuren mangler fuktsperre.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Deler av dreneringen er oppgradert siden opprinnelig byggeår Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler deler av bygget grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terreng rundt bygget har fall mot grunnmuren og dette sammen med taknedløp som er avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering. Selger opplyser at det forekommer fuktinnslag i kjelleretasjen, spesielt ved snøsmelting og store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og drenering må påregnes oppgradert. Kjeller bør holdes under observasjon, lagring av varer direkte mot gulv/grunnmur bør unngås og god utlufting ivaretas i påvente av en oppgradering av dreneringen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Riss/sprekker i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

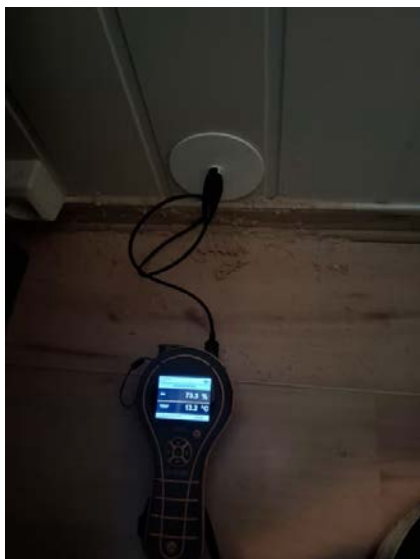
TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekkene er gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med innredet toalettrom og bod.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

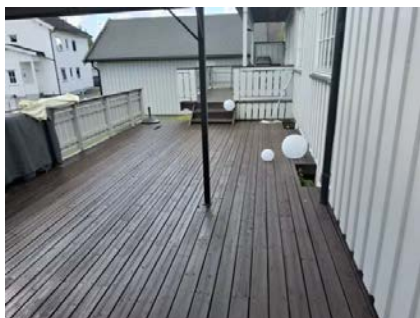
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktvandring i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Lagring av fuktømfintlige varer mot gulv og grunnmur anbefales ikke. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 73,3 prosent, ved 13,2 celsius.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleretasjen bør holdes under jevnlig ettersyn.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje



Oversiktsbilde terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 52 m2. Terrasse i tre og betongkonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er skiftet enkelte terrassebord i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringsstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje



Oversiktsbilde balkong.

Type	Balkong
Utgang fra soverom til sørvendt balkong på 7 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at balkongen er oppgradert i nyere tid. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja



Påbegynt råteskade i rekkverksbord.

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

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

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Konstruksjonen har symptom på råteskader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkhøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte rekkverksbord med påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes. Råteskadet trevirke bør skiftes.

6.6 Vinduer og dører



Sprekk i glass i kjellervindu.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdører med karm av tre, og to-lags glass. Varevinduer fra byggeår i kjelleretasjen. Takvindu på kjøkken i utleiedel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass så er vinduene skiftet i 1995 og 2003. Balkongdører og entrédør ble skiftet i 2003.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres ett vannbrett med motfall, forholdet fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett kjellervindu. Takvindu bærer preg av høy slitasjegrad og det registreres fuktskader rundt vinduet, det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold og undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet bør påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder lokal utbedring av takvindu og sprekt glass i kjellervindu.



Vannbrett med motfall..



Det registreres eldre fuktskader rundt takvindu.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger



Stedvise råteskader i kledningen.

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner, forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres stedvis råte i trekledning. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørner. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av råteskadet trekledning må påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utskifting av kledningsbord med råteskader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Luke til kott er gjenlimt med sparkel/maling.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftsetasjen er innredet med utleiedel bestående av gang, soverom, kjøkken, stue og to kott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik, se avsnitt om vinder og punkt om takvindu. Det er ingen tilkomstmulighet til ett kott og kaldtloft på grunn av gjenlimt luke/dør og bygningsdelene er derfor ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes det at det er en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det registreres knirk i gulvet, dette vurderes å ha sammenheng med målte skjevheter, se avsnitt om etasjeskiller. Det er lite/ingen ventilering av etasjen noe som kan føre til økt fuktpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av kott og takkonstruksjon bør etableres for å danne seg et bilde av tilstanden og lufting/ventilering bør forbedres.

6.9 Renner og nedløp



Det registreres buling på nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner viser symptomer på høy slitasje og elde og det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Takkonstruksjon



Det registreres mindre svanker i takflaten.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker, taket tilhører en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er ikke etablert noen luftespalter, for eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved etablering av ny takteking så bør det påregnes oppretting av taket.

6.11 Takteking



Det registreres mosevekster og værslitt takteking.

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

Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn i påvente av en oppgradering av taktekingen.

6.12 Utstyr på tak



Det er ikke etablert snøfanger/takstige på taket.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over balkong/terrasser. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Selger informerer om at det ikke er gitt pålegg fra brannvesenet, og at feiing har blitt utført fra loft. Hedmarken brannvesen har på generelt grunnlag kun gitt dispensasjon for dette på fritidsboliger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes etablert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller ble kontrollert med nivelleringslaser.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein



Det registreres riss i enkelte fuger på pipa.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue i første etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er rust i beslag rundt pipa og det observeres riss i enkelte fuger. På grunn av manglende takstige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.15 Kjøkken: Hoveddel



Kjøkkengulv bærer preg av slitasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Beskrivelse: Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2003. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vurdering: Parkettgulv er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Defekt brakett til kjøkkenfront på fryser.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Reparasjon av festebrakett og overflatebehandling av gulv anbefales.	

Avtrekk



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Type avtrekk

Mekanisk

Vegghengt ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.16 Kjøkken: Utleiedel



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat og benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Kjøkken og deler av innredningen bærer preg av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

6.17 Lovlighet



Eldre brannslukningsapparat.

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. 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.

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

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet, og utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke registrert bruk av brannrør eller ubrennbare materialer i vegger/etasjeskiller mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

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

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

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

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

6.18 Toalettrom: Kjeller



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Ingen

Det er ikke etablert ventilering av rommet.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til rørapplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert høy slitasje og lignende avvik på rommets overflater. Rommet har ingen ventilasjon. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes toalettrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av rommet bør påregnes.

6.19 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Kjellertrapp.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på deler av veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Trapp mellom 1. etasje til loftsetasje.

Beskrivelse

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

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde og det registreres knirk. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å lukke ovennevnte avvik anbefales.

6.21 Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje



Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Beskrivelse

Åpen spiraltrapp av metall og tre med rekkverk av metall og tre mellom 1. etasje og 2. etasje.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.22 Avløpsrør



Tegn til lekkasje på avløpsrør i toalettrom.

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-3

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå og det registreres rustskader på avløpsrør av jern og symptomer på lekkasje på støpejernsrør i toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av rustskader og symptomer på lekkasje fra støpejernsrør så anbefales det at det blir utført en kontroll og utbedring av rørlegger.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.23 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.24 Elektrisk



Det er berøringsfare på varmtvannsbereder i kjeller.



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort oppgraderinger på hovedparten av det elektriske anlegget siden byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det er uisolerte ledninger med berøringsfare på varmtvannsbereder i kjellerrom. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør utføres strakstiltak i form av en utvidet EL-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utvidet EL-kontroll.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.25 Varmtvannsbereder: Kjeller 1 av 2



Varmtvannsbereder plassert i vaskekjeller.

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.26 Varmtvannsbereder: Kjeller 2 av 2



Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Plassering bereder

Kjellerrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1995

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.27 Varmtvannsbereder: Utleiedel



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning i loftsetasje.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ca 50L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Det vurderes av berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Ventilasjon



Tegn til kondens på registreres på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og ett bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.29 Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at våtrommet er oppgradert siden opprinnelig byggeår, eksakt omfang og tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.



Bilde av sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
---------------	----------

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann og samtlige rørgjennomføringer til rommet blir ført direkte gjennom støpt betonggulv.

Dokumentasjon

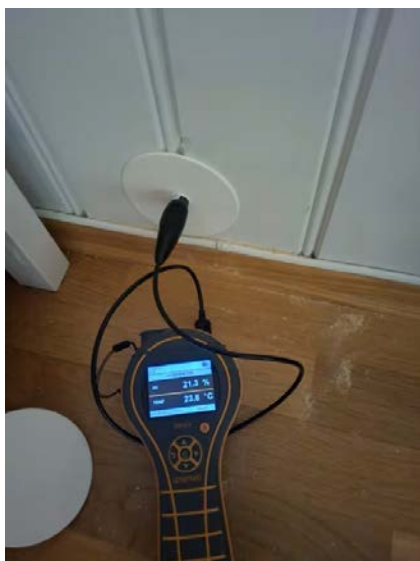
Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje



Åpninger i vegg bak servant.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2003.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er manglende fall på gulv, ingen synlige tettesjikt ved døråpning og det registreres stedvis motfall på gulvet. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Det registreres to veggfliser som er skadet / sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved dør anbefales etablert i påvente av en oppgradering av rommet.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Vegg bak servant med rørgjennomføringer har åpninger.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt høyskap ved servant. Badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-IU	
Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekkseffekten bør testes med f.eks. papir i en brukssituasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-O	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende TV-stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,3 prosent, ved 23,6 celsius.	

Dokumentasjon

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

6.31 Våtrom: Utleiedel - 2. Etasje



Utettheter og ingen synlig membran i gulv/vegg rundt rørgjennomføringer.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	
TG-3	
Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Det vurderes at det er høy sannsynlighet for at det ikke er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater, noe som medfører at det ikke er kjent om våtrommet er beskyttet med vanntett sjikt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.	
Anbefalte tiltak	
Totalrenovering av våtrommet bør påregnes.	



Ingen synlig membran i sluk.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.32 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater og malt panel.

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

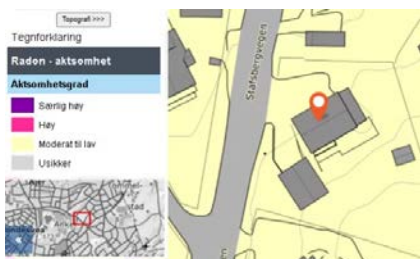
Gulv: Fliser, gulvbelegg, laminat og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.33 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.34 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger vurderes å være fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.35 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Stafsbergvegen 39 - Garasje med utleiedel 2318 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Garasje med utleiedel.

Byggeår: 2009

BRA: 83 m²

BRA-i: 42 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32144>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det er ikke etablert rekkverk på støttemurer.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er målt til 32 grader og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvise løse topplister. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fuktvandring gjennom grunnmuren. Det er fall på terrenget mot nedkjøring til garasjen og selger informerer om at det har kommet vann inn i garasjen som følge av dette, spesielt ved snøsmelting og store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra oversiden av nedkjøringen, for eksempel etablering av en slukrenne. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås direkte mot gulv/grunnmur og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm og svelleskader på utforing i soverom. Dørvrider til entrédør er defekt.

Anbefalte tiltak

Utbedring av defekt dørvider og skader i utføringar anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres ett oppsprukket kledningsbord under soveromsvindu.

Anbefalte tiltak

Utskifting av sprekt kledningsbord anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Det registreres sen avrenning i servant på bad og kjøkkenvask.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Kondens er registrert på soveromsvindu og svelleskader på utføring i soverom og stue, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak, for eksempel etablering av romventilatorer bør iverksettes ved behov.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres knirk i gulvet. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret. Varierende alders- og bruksslitasje. Det registreres skruehull i veggplater og gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader, eksakt årsak er ukjent. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til kaldtloftet. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i bygget.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er avdelt et eget soverom i areal som et byggemeldt som kontorlokale. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Utleiedelen er av den grunn ikke godkjent. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
5.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nils-Arild Lundberg
Navn: Nina Lundberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 19.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE

Telefon: 92482613
Epost: jonas@ek-takst.no



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Stafsbergvegen 39 - Garasje med utleiedel, 2318 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 2523 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2009 - Utstedt ferdigattest 10.03.2009.

Boligtype: Garasje med utleiedel.

Generell beskrivelse av boligen:

Garasje med utleiedel oppført i 2009. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med garasje i kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Garasje med utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	41	0	41	0	0
1. Etasje	42	42	0	0	0
Totalt m²	83	42	41	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

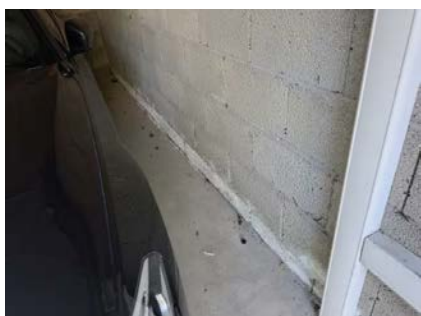
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	30	0	30		Garasje
1. Etasje	42	42	0	Stue/kjøkken, bad og ett soverom.	
Totalt m²	72	42	30		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Grunnmursplast har løsnet fra topplist.



Salt/kalkutslag på grunnmur.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis løse toppplister. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fuktvandring gjennom grunnmuren. Det er fall på terrenget mot nedkjøring til garasjen og selger informerer om at det har kommet vann inn i garasjen som følge av dette, spesielt ved snøsmelting og store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra oversiden av nedkjøringen, for eksempel etablering av en slukrenne. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås direkte mot gulv/grunnmur og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Støttemur



Det er ikke etablert rekkeverk på støttemur.

Beskrivelse

Støttemurer til garasje oppført i betong med belysning.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkeverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkeverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det er ikke etablert rekkeverk på støttemurer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkeverk bør etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Det registreres salg/kalkutslag på grunnmur.

Type rom under terreng

Annet

Kjelleretasjen består av garasje med profilert isolerport med elektrisk portåpner og en bod. Støpt betonggulv og synlige veggflater av lettklinkerblokker.

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

6.5 Vinduer og dører



Svelleskader i utforing.

Beskrivelse

Utleidelen har slett entrédør. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei



Defekt dørrider til entrédør.

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm og svelleskader på utforing i soverom. Dørrider til entrédør er defekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbredning av defekt dørrider og skader i utforinger anbefales.

6.6 Yttervegger



Sprekt kledningsbord.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres ett oppsprukket kledningsbord under soveromsvindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av sprekt kledningsbord anbefales.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Det er ingen adkomst til kaldtloftet. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

6.8 Renner og nedløp



Bygget har takrenner og nedløpsrør i metall.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon



Bygget er oppført med saltak.

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

6.10 Taktekking



Taket er tekket med pappshingel.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.11 Utstyr på tak



Takvinkel er målt til 32 grader.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er målt til 32 grader og det vil være krav til montering av snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.13 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og panel.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.14 Lovlighet



Brannslukningsapparat er ikke kontrollert de siste ti år.

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er avdelt et eget soverom i areal som et byggemeldt som kontorlokale. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Utleiedelen er av den grunn ikke godkjent. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Bygget avviker fra godkjente tegninger. Det kan være risiko for at opprinnelig godkjenning bortfaller. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste ti år. Service/utskifting av slukkeutstyr bør gjennomføres.

6.15 Avløpsrør



Vakuumventil er plassert på bad.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Det registreres sen avrenning i servant på bad og kjøkkenskiv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.16 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

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

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

6.17 Elektrisk



Sikringsskap i bod.



Underskap i garasje.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, underskap med automatsikringer for garasje og varmekabler i nedkjøring er plassert i garasjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.19 Ventilasjon



Det registreres kondens på soveromsvindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og periodisk mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Kondens er registrert på soveromsvindu og svelleskader på utføring i soverom og stue, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak, for eksempel etablering av romventilatorer bør iverksettes ved behov.

6.20 Våtrom



Oversiktsbilde bad.



Utetthet rundt gjennomføring under servant.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende bad.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres knirk i gulvet. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 33,1 prosent, ved 20,8 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.21 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Panel.

Vegger: Veggplater.

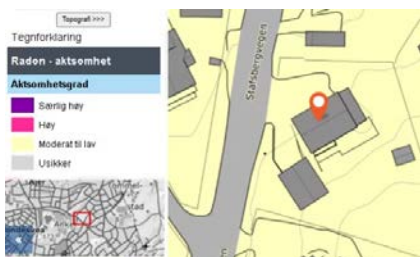
Gulv: Laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret. Varierende alders- og bruksslitasje. Det registreres skruehull i veggplater og gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader, eksakt årsak er ukjent. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

6.22 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250131	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils-Arild Lundberg	Nina Lundberg
Gateadresse	
Stafsbergvegen 39	
Poststed	Postnr
HAMAR	2318
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i en flis på badet i 2.etasje

Initialer selger: NL, NL

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Salutslag på noen vegger. I perioder med store nedbørsmengder og rask snøsmeting har det vært innsig av vann i hjørnet ved inngangspartiet i kjelleren. Vann bør ledes bort i slike perioder. Det samme gjelder nedkjørselen til garasjen. Kan komme vann i garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble montert for 4 år siden av kamerat som er elektriker

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusset og malt grunnmur ved inngangspartiet.

Arbeid utført av

Vennetjeneste av faglært

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet i loftsetasje og deler av 2. etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest.....

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ankerhagen på andre siden av Ringgata er under utbygging.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250131

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250131

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Arild Lundberg	bef7e189b21da991840f62 c09249c7fb39a02743	19.05.2025 08:06:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Lundberg	9e040e4108f8987409a6e 0654daccba0edecd58	19.05.2025 15:52:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250131

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

Nabolagsprofil

Stafsbergvegen 39 - Nabolaget Ankerskogen/Sagatun - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ankerhagen	1 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.1 km	
Hamar stasjon	19 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
1.7 km	
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	9 min
292 elever, 21 klasser	
0.7 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	11 min
205 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	12 min
195 elever, 17 klasser	
1.1 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
344 elever, 28 klasser	
0.9 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
353 elever, 25 klasser	
1.2 km	
Hamar katedralskole	16 min
1300 elever	
1.4 km	
Storhamar videregående skole	7 min
410 elever	
3 km	

Ladepunkt for el-bil

Høgskolen i Hamar	10 min
Recharge CC Hamar	14 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

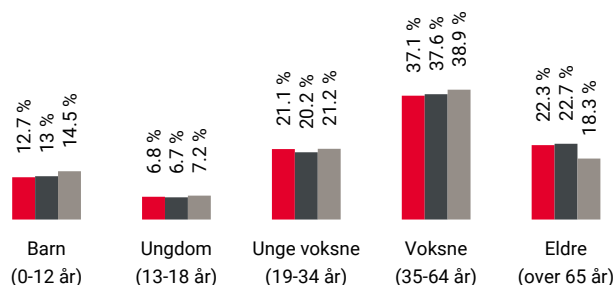
Veldig trygt 85/100



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

Lundbo barnehage (1-5 år)	3 min
91 barn	
0.3 km	
Ankerløkken barnehage (1-5 år)	8 min
27 barn	
0.7 km	
Kronborg barnehage (1-5 år)	9 min
48 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Joker Skolegata	6 min
Søndagsåpent	
0.6 km	
Kiwi Mæhlumsløkka	7 min
PostNord	
0.6 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

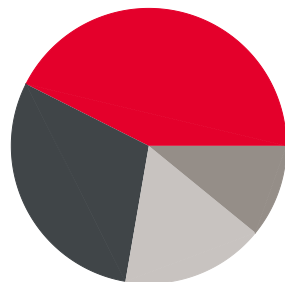
⚽ M. pedersensgt. ball-løkke 6 min
Ballspill 0.5 km

⚽ Ankerskogen friluftsområde 5 min
Frisbeegolf, treningsapparater mm. 0.5 km

🏊 Ankerskogen treningssenter/svømm... 8 min

🏊 Fønix CC stadion 14 min

Boligmasse



■ 43% enebolig
■ 30% rekkehus
■ 11% blokk
■ 17% annet

«Kort vei til skog og turområde»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torghjørnet

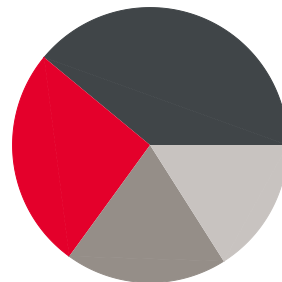
12 min



Sykehusapoteket Hamar

9 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%

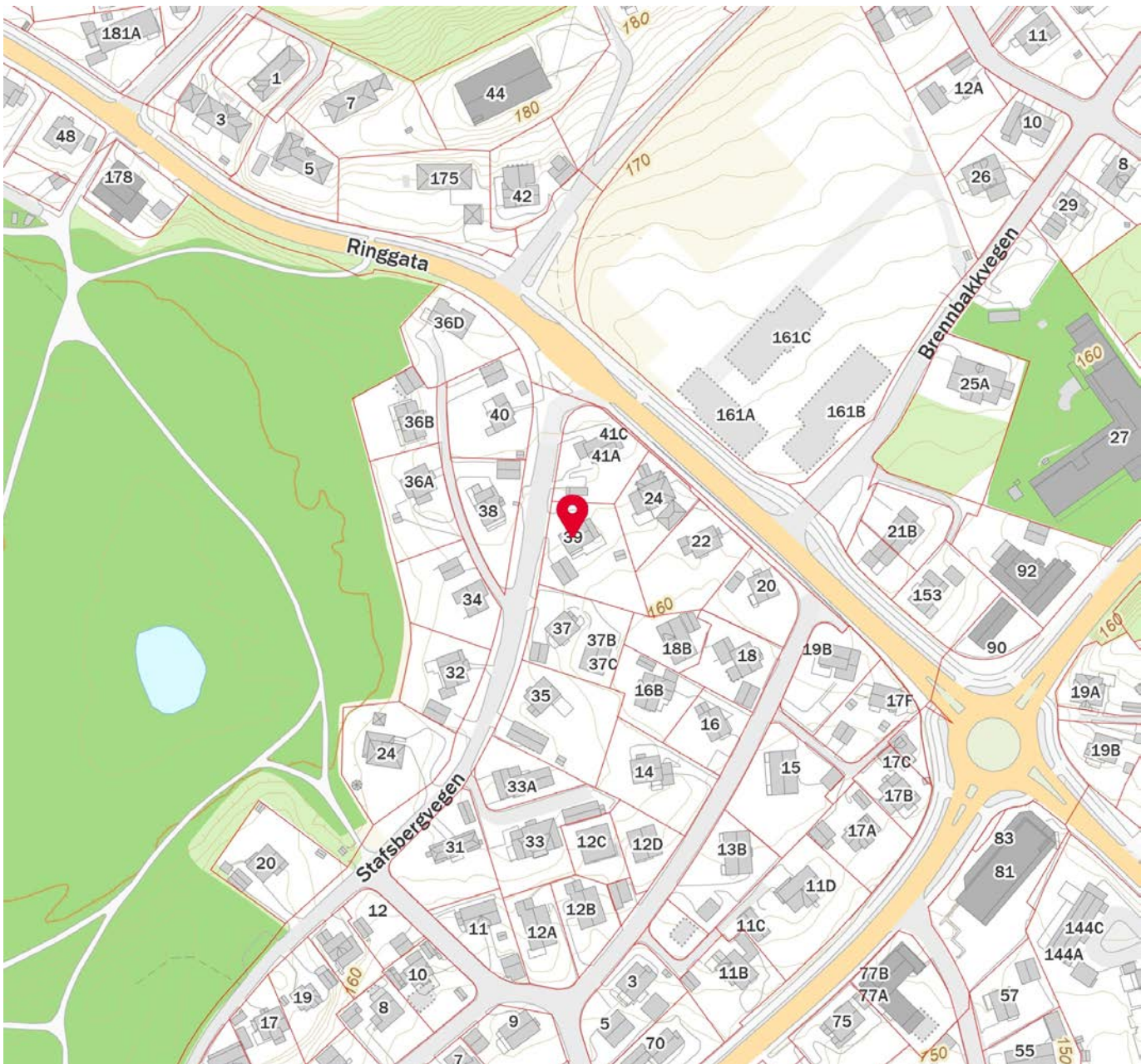
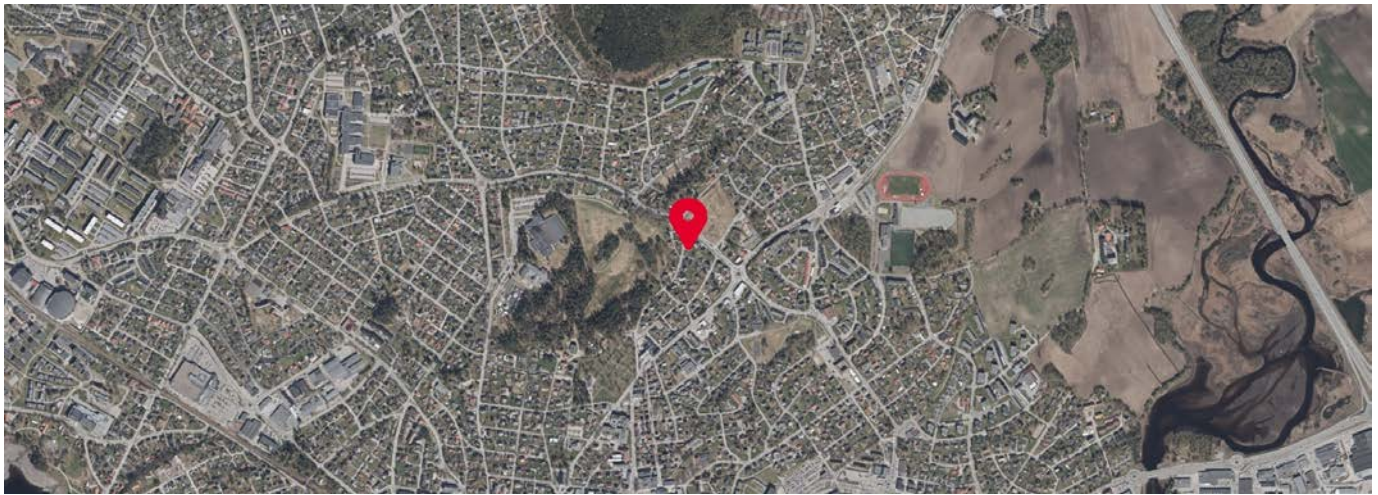
■ Ankerskogen/Sagatun

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

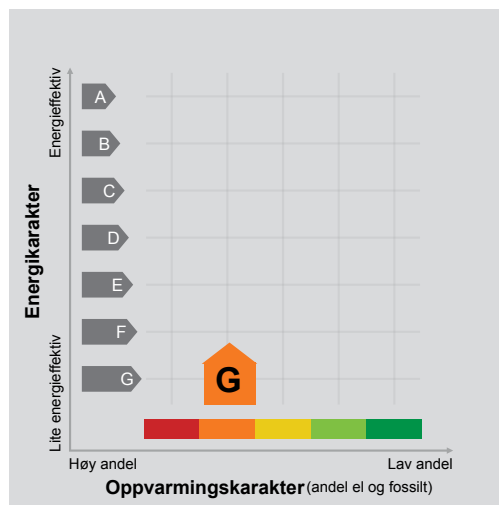
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Stafsbergvegen 39
Postnummer	2318
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2523
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13786410
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134888
Dato	13.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Stafsbergvegen 39
2318 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 viderefremlet 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