

Steinrøysa 49, 2316 HAMAR

**Pen enebolig med god standard, 4
soverom og 2 bad. Solrike
uteplasser og fin Mjøsutsikt!
Populært og barnevennlig område**



aktiv.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 350 000,-
Omkostn.:	Kr 135 140,-
Total ink omk.:	Kr 5 485 140,-
Selger:	Pål Vegard Hagen Beate Kristin Lyssand
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1986
BRA-i/BRA Total	208/215 kvm
Tomtstr.:	564.3 kvm
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 5366 1/19-del av gnr. 1, bnr. 5379 1/19-del av gnr. 1, bnr. 5381
Oppdragsnr.:	1213250264

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar Vest og Steinrøysa 49!

En velholdt og fin enebolig med solrike utplasser og nydelig Mjøsutsikt. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med romslig stue, kjøkken, soverom og badrom i 1. etasje, samt 3 soverom, badrom med innredet badstue (uten ovn), vaskerom, kjølerom og boder i underetasjen. God standard med flere oppgraderinger i 2015 som bla. oppusset stue, nytt velutstyrt kjøkken, tilbygget inngangsparti og utvidet terrasse. Hovedbadet er pent oppusset i 2009 og i 2006 ble det satt inn fin klebersteinsovn.

Boligen ligger i Furuberget som er et populært boligområde på Hamar vest. Her bor du i et rolig område med nærhet til fine turområder, med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa! Området er også svært barnevennlig med kort avstand til flere barnehager og skoler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	58
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	96
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 208 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 215 kvm

TBA: 64 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 101 kvm

Beskrivelse: Gang, baderom, badstue, vaskerom, 3 soverom, kjølerom og 2 boder.

BRA-e: 7 kvm

Beskrivelse: Utvendig sportsbod.

TBA: 22 kvm

Beskrivelse: 2 terrasser.

1. etasje

BRA-i: 107 kvm

Beskrivelse: Entré, gang, stue/kjøkken, soverom og baderom.

TBA: 42 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

Ikke målbare arealer

Deler av areal i utvendig bod er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Utvendig sportbod:

BRA-e (måleverdig areal): 7 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 1 m².

GUA (gulvareal): 8 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. 564,3m². Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, belegningsstein, og diverse beplantninger. Forstøtningsmur er av betongstein.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i Furuberget som er et populært boligområde på Hamar vest. Her bor du i et rolig område med nærhet til fine turområder, med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa!

Området er barnevennlig med kun ca. 300 meter til Blåveisen barnehage, ca. 400 meter til Furuberget barnehage og ca. 500 meter til Vestenga barnehage. For de litt større barna er det ca. 400 meter til Prestrud barneskole, ca. 1,3 km til Wang toppidrett, ca. 2,4 km til Hamar Montessori skole og ca. 1,6 km til Ajer ungdomsskole. Hamar katedral ligger ca. 1,5 km fra boligen.

For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra boligen. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier. På vei mot Hamar sentrum passerer du både Jernbanemuseet og Domkirkeodden. Her kan du nyte flotte omgivelser, samtidig få et innblikk i norsk

historie. Går du videre kommer du til Koigen, som er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her finner du også Mjøsfronten med uteservering i sommerhalvåret.

Det er ca. 3 km til Hamar sentrum. Ønsker du ikke å gå, er det kun ca. 300 meter fra inngangsdøren til bussholdeplass med hyppige avganger. På denne måten kommer du deg lett rundt i byen. Fra Hamar togstasjon som ligger i sentrum kommer du deg videre til både Oslo, Gardermoen og Trondheim.

Hamar er en by som byr på en rekke kulturaktiviteter, samt flotte restauranter og kaféer. Victoriahaven, Nagomi og Il Teatro er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. I sentrum finner du også det flotte kulturhuset med bibliotek, kino og en rekke musikkarrangementer og forestillinger året igjennom.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1986.

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1985. Boligbygg oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmer av tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 08.01.2026, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det er avvik: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng, som oppstår når vann blir stående i røret, fryser og utvider seg. Forholdet kan gi redusert avrenning, lekkasjer fra nedløpet og økt fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er avvik: Det er registrert avvik på ytterkledning hvor spiker stedvis er slått for langt inn i kledningen. Videre mangler det stedvis musetetting bak kledningen, og det er observert områder med åpen isolasjon. Forholdene vurderes å avvike fra normal utførelse. For langt innslått spiker kan føre til

økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på kledningen. Manglende musetetting og åpen isolasjon øker risikoen for skadedyr, trekk og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Loft og takkonstruksjon er innsisert fra takluke på grunn av redusert tilkomst og manglende gangbart gulv, og deler av konstruksjonen har dermed begrenset innsyn. Det er ikke etablert lufting på kaldloftet. Det er registrert forekomst av muggsopp i undertaket, og fuktmålinger viser fibermetning i undertaket. Videre er det varierende avstand mellom taksperrene, og det er stedvis målt senteravstand på opptil ca. 1,2 meter. Det er også registrert råteskader i undertaket ved pipe. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting og langvarig fuktpåvirkning, særlig i området rundt pipe. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre utvikling av fukt-, mugg- og råteskader samt redusert bæreevne i takkonstruksjonen, med risiko for skadeutvikling på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

* Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Det er registrert tregghet i åpne- og lukkemekanismen på eldre vinduer, samt tegn etter kondens på innsiden av enkelte karmen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, normal slitasje og redusert tetthet i vinduskonstruksjonene. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert brukervennlighet, videre fuktpåvirkning og økt varmetap, med risiko for skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Det er registrert spekk i glass på balkongrekkverket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mekanisk belastning, materialtretthet eller temperatursvingninger over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre sprekkutvikling og brudd i glasset, med risiko for personskaade og skadeutvikling på rekkverk og tilstøtende bygningsdeler.

* Innvendig > Overflater: Det er avvik: Det er registrert skjevheter i takplater i soverom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ujevn avstand mellom taksperrer, som tidligere er beskrevet under punktet om loft og takkonstruksjon. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at takplater får svekket innfesting, med risiko for at plater løsner og faller ned og dermed kan medføre skader.

* Innvendig > Radon: Det er avvik: Eier opplyser om at det har vært gjennomført en radonmåling for 15-20 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er avvik: Det mangler ildfast plate på gulv under feieluke til pipe. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse eller senere endringer rundt pipe og ildsted. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at glør eller varm aske faller ned på brennbart gulv i forbindelse med åpning av feieluken, med risiko for brann og skadeutvikling på gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg langs innvendig trapp. Videre har trappen åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm, og det er registrert omfattende knirk i trappen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og/eller slitasje over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fall og personskaade ved bruk av trappen, særlig som følge av manglende

støtte, store åpninger mellom trinn og uforutsigbar bevegelse i konstruksjonen. Konsekvensen er redusert sikkerhet og brukskvalitet i trappen. Det anbefales å etablere håndløper på vegg, redusere åpninger mellom trinn til tilfredsstillende nivå og utbedre trappens konstruksjon for å begrense knirk og bevegelse, slik at trappen får bedre sikkerhet og funksjon.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert slark og løse hengsler på enkelte innerdører. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, normal slitasje og gjentatt belastning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at dørene får redusert funksjon og stabilitet, med risiko for videre slitasje, skjevgang og skade på dørblad, karm og tilhørende beslag.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Enkelte vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert akutte tegn til svikt på befaringsstidspunktet, men ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på rørinstallasjoner og tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Deler av avløpsrørene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. Det ble ikke registrert akutte avvik på befaringsstidspunktet, men ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd på avløpsrør og tilstøtende konstruksjoner.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår, hovedparten av dreneringssystemet er skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Basert på alder er restlevetiden for dreneringen usikker. Det mangler topplister på grunnmursplast, og terrenget har stedvis fall mot boligen. Videre er det registrert fuktighet i rom under terreng. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder på dreneringssystemet, mangelfull avslutning av grunnmursplast og utilstrekkelig fall på terreng, som samlet bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med risiko for skadeutvikling på grunnmur, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og restlevetiden fremstår som redusert og usikker. Forholdet har sammenheng med naturlig aldring av materialene over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsforstyrrelser, med risiko for skadeutvikling på bygning, grunn og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert svelleskader i nedre del av baderomsplater på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra gulv, sprutvann eller mangelfull tetting i overgangen mellom gulv og vegg. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktinntrengning i platematerialet og bakliggende konstruksjon, med risiko for materialnedbrytning og skadeutvikling på veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

* Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Baderomsgulvet har tilnærmet flatt fall, med lokalt fall mot sluk. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør er målt til ca. 20 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelsen av gulvkonstruksjonen og gir ikke tilstrekkelig fall på hele gulvflaten. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at vann blir stående eller renner mot dørterskel og tilstøtende rom, med økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

* Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran/tettesjikt i baderommet har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og belastning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert tetthet i membran og gjennomføringer, med risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på underliggende konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

* Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er avvik: Baderommet har kun naturlig avtrekksventilasjon, noe som er vanlig for byggeåret. Forholdet vurderes å ha sammenheng med opprinnelig ventilasjonsløsning og gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for høy luftfuktighet i rommet, med risiko for kondens, muggvekst og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: På vaskerommet er det ikke etablert oppbrett på gulvmembran, og det er heller ikke etablert membran på veggflater. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning for våtrom og gir manglende sikring mot vannpåvirkning ved lekkasje eller søl. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon: Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som gir begrenset og lite forutsigbar ventilasjon. Løsningen avviker fra dagens anbefalte ventilasjonsprinsipp for våtrom med høy fuktbelastning. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

* Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Ved døråpning til kjølerom er det registrert svertesopp. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utett dørpakning og påfølgende kondensdannelse i området. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

* Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg: Kjøleaggregatet i kjølerommet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert, selv om anlegget fungerer på befaringsstidspunktet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for funksjonssvikt.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: På badet er vindu plassert i våtsone over badekar, og vinduet fremstår synlig fuktpåvirket av damp/kondens. Selger opplyser om kondensproblematikk i egenerklæringsskjema, punkt 6, og dagens plassering av avtrekk medfører at luft fra dusjonen trekkes forbi vinduet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på vindu og

tilstøtende overflater/konstruksjoner.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran på badet er fra 2009 og har en alder som tilsier at forventet brukstid er nær eller passert. Med økende alder reduseres materialets sikkerhetsmargin mot fuktgjennomgang. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på underliggende konstruksjoner.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er registrert kondens på vindu, og det er observert avflasset maling på taklister på badet. Forholdene indikerer utilstrekkelig borttransport av fuktig luft og økt fuktbelastning i rommet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

* Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert noe slitasje og enkelte mindre skader på kjøkkeninnredningen. Forholdene fremstår som normale ut fra alder og bruk, og innebærer begrenset risiko for videre forringelse.

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

* Utvendig > Takteking: Det er avvik: Taktekingen viser tegn til slitasje og elde. Det er registrert at yttertaket er oppført uten bruk av undertaksduk/undertakspapp som sekundærteking. Undertaket består av finérplater uten fuktbeskyttende sjikt. Det er i tillegg observert en aktiv fuktskade i undertaket i tilknytning til gjennomføring ved pipe. Manglende undertaksduk/papp medfører reduserte sekundærtetthet ved nedbør og snøsmelting. I kombinasjon med gjennomføringen ved pipe gir dette økt risiko for vanninntrengning. Fuktskaden vurderes å ha oppstått som følge av innlekking i tilknytning til pipebeslag eller overgang mellom teking og pipe, forsterket av manglende sekundærteking. Skaden vurderes som aktiv, noe som innebærer pågående fuktbelastning og risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke iverksettes.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert salt- og kalkutslag på mur i rom under terreng. Videre er det målt 22,6 vektprosent fukt i treverk i utlektet veggkonstruksjon. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktinntrengning fra grunnen og begrenset uttørking i konstruksjonen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning i mur og treverk, med risiko for råteutvikling, redusert materialkvalitet og skadeutvikling på veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert vertikale og horisontale riss i grunnmuren. Horisontale riss er typisk forbundet med betydelig jordtrykk mot konstruksjonen, og kan forsterkes av fuktbelastning og utilstrekkelig drenering. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre rissutvikling, økt

fuktinntrengning og svekkelse av grunnmurens funksjon, med risiko for skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det registreres salt/kalkutslag og riss i murvegger, se punkt om rom under terreng.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009.

Firmanavn: Byggmester Bjørgan.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

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

Svar: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran ble lagt på gulv og vegg under rehabilitering 2009. Det ble lagt nye avløpsrør til to sluk og dobbel innredning av Hamar rørleggerbedrift under rehabilitering 2009. Også ny varmvannstank innstallert da så vidt vi husker.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Fasitbygg.

Beskrivelse av arbeidet: Renovasjon av kjøkken og stue. Fjernet vegg mellom kjøkken og stue og totalrenovert kjøkken. Det ble også i samme periode utvidet inngangsparti. Noen vinduer også byttet ut på kjøkken og stue i samme prosjekt. Terasse ble også utvidet av Fasitbygg, jeg mener at det ble gjort noen år før renovering av kjøkken og stue.

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

Svar: Ja. Noe kondens/dugg på baderomsvindu ved dusjing når det er mange minusgrader. Løses per nå ved å åpne vindu for ekstra lufting rett etter dusj.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Firmanavn: Fasitbygg.

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse samt utebod.

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

Svar: Ja. Hadde en liten lekkasje fra oppvaskmaskin juli 2023 som resulterte i forsikringssak hvor både gulv på kjøkken ble byttet ut og tak på kjellerstue. La i den forbindelse også nye downlights i kjellerstue.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Husker ikke. Gjort via forsikring Rørosbanken.

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger sikret oppvaskmaskin og snekker skiftet gulv på kjøkken og la inn nytt tak kjellerstue.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009.

Firmanavn: Hamar rørleggerbedrift.

Beskrivelse av arbeidet: Endring av rør i forbindelse med badrenovasjon 2009.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Byggmester Bjørgan.

Beskrivelse av arbeidet: Murt igjen pipe i underetasje etter fjerning av ovn/ildsted i kjellerstue.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006.

Firmanavn: Husker ikke navn, firma nede ved Ishallen som solgte ovner.

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert ny klebersteinsovn i stue og fjernet gammel ca 2006.

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

Svar: Ja. Har noen utelys i belegningsstein. Når det er svært bløtt går sikringen som styrer disse utelysene.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Elverum Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker arbeid ved renovasjon av kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009.

Firmanavn: Edvardsen Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid i forbindelse med renovasjon av bad 2009.

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

Svar: Ja. Utvidet terrasse ca 2014 og bygde bod under denne. Arbeid ble så vidt jeg husker også gjort av Fasitbygg, men jeg finner dessverre ikke mailkorrespondanse og gammel dokumentasjon på dette. Inngangsparti utvidet 2015 også av Fasitbygg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Godkjent tillatelse til å utvide eksisterende balkong og tilbygg som utebod ble gitt av Hamar kommune sept 2014. Tror vi også fikk godkjennelse på inngangsparti, men har ikke papirdokumentasjon på det per nå.

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

Svar: Ja. Innredet et kjellerrom til soverom.

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

Svar: Ja. Gjorde en radonmåling en av de første årene vi bodde her. Husker ikke helt når. Resultatene var så vidt vi minnes ikke utenfor normalvariasjon.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Beskrivelse av arbeidet: La belegningsstein på gårdsplass på egen hånd.

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

Svar: Ja. Lys gått i en av stekeovnene. 2 sprekker i glassplater på terrasse (antatt resultat av sterk solvarme).

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1986 som ble tilbygget med utvidet inngangsparti i 2015.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom og badrom.

Underetasje: Gang/trapperom, 3 soverom hvorav to med utgang til terrasse, badrom med badstue (ikke montert ovn), vaskerom, kjølerom og 2 boder.

Adkomst til utvendig sportsbod fra underetasjen.

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

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som 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

Biloppstillingsplasser på gårdsplass, samt egen garasje i felles garasjeanlegg, samt parkering på fellesområdet til vellet. Det er montert elbil-lader fra Tesla på husveggen.

Radonmåling

Eier opplyser om at det har vært gjennomført en radonmåling for 15-20 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 28.11.2005, 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 2025.

Feiing ble utført siste gang den 13.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 15.03.2024. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Hull i skorstein må utbedres før den tas i bruk. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i trappen. Vedfyring med klebersteinsovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på begge baderom og vaskerom.

Energimerke

Oransje E

Informasjon om energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 350 000

Omkostninger kjøper

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

135 140 (Omkostninger totalt)

152 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 485 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 502 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 504 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 54 798,07,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

* Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 3 492,-

* Forbruk vann: Kr. 42,71,- per kubikk

* Forbruk kloakk: Kr. 47,45,- per kubikk

* Renovasjon: Kr. 4 090,- (middels beholder - 140 liter)

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 868,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)

* Eiendomsskatt: Kr. 14 130,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 353 343 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 413 373 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 5366 i Hamar kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 5379 i Hamar kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 5381 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

- * Opprettelse av realsameie, dagboknummer: 905080. Denne matrikkelenheten har 1/19-andel i: Gnr. 1, bnr. 5379.
- * Opprettelse av realsameie, dagboknummer: 905082. Denne matrikkelenheten har 1/19-andel i: Gnr. 1, bnr. 5381.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 22.07.1985, dagboknummer 105668.
- 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 for nybygg boligbygg i 1986. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Varmtvannskran på bad/wc i 1. etg. og dusj/wc i undertg. mangler skoldingssikring.
2. Det må monteres røykvarsler av godkjent merke.
3. Det må monteres husnummerskilt av godkjent merke.

4. Alle taknedløp må tilknyttes eget avløp.
5. Det må monteres trapp med rekkverk til inngangsdør.
Skal montere vedovn i stue, 1. etg.
Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det ble utstedt ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkong, ny balkong og nytt vindu, samt tilbygg som utebod i 2016.

Det ble utstedt ferdigattest for bruksendring fra sportsbod til soverom i 2026.

Det er ikke mottatt oppdaterte byggetegninger ifbm. utvidelse av eksisterende balkong, ny balkong og nytt vindu, samt tilbygg som utebod. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens løsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er nevnt som soverom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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_).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 47.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger (belastes kun en)/ overtagelse (kr 2.500,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 20.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.02.2026



Velkommen til Hamar Vest og Steinrøysa 49!



En velholdt og fin enebolig med solrike utplasser og nydelig Mjøsumsikt. Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti som ble tilbygget i 2015.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en lys og praktisk entré. God standard fra 2015 med pen enstavs laminat på gulv, glatte malt overflater og downlights i himlingen.



I entréen har du god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe, samt ytterligere plass til skoskap eller kommoder.



Fra entréen kommer du videre inn til gang/trapperom med tilknytning til stuen, kjøkkenet, soverom og badetrom.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom som ble pusset opp i 2015.



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



Stuen har god standard med parkett på gulv, glatte lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Koselig kveldsstemning i stuen.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott klebersteinsovn fra 2006 som både holder godt på varmen og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har flere store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det ikke er direkte innsyn.



Og flott utsikt til Mjøsa!



Nydelig utsikt mot Mjøsa ned vakkert naturlandskap i bakkant.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvendt terrasse på ca. 42m². Terrassen ble utvidet i 2013, samtidig som det ble bygget en sportsbod under terrassen.



Det er også utgang til terrassen fra hovedsoverommet. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, uttrekkbar levegg og markise.



Beliggenheten i høyden og mot syd sørger for gode solforhold.



Her kan du enkelt finne roen og nyte både sol og utsikt!



I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en halvøy mot spisestuen som sørger for ekstra god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra JKE Design som var ny i 2015.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med glassplater i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet har god standard med pen enstavs laminat på gulv, lysmalte overflater og downlights i himlingen. Vinduene på kjøkkenet ble også byttet i 2015.



Mot spisestuen er det en hyggelig sitteplass med barstoler.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med romslig stue, kjøkken, soverom og badrom i 1. etasje, samt 3 soverom, badrom med badstue, vaskerom, kjølerom og boder i underetasjen.



Ditt nye hjem?



Soverommet i 1. etasje er et lyst og fint rom av god størrelse. Fra soverommet er det utgang til terrassen.



På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig. Det er god oppbevaringsplass i plassbygde garderober.



Soverommet har god standard med laminat på gulv og glatte malte overflater.



Boligen har et lyst og pent baderom i 1. etasje som ble pusset opp i 2009. Baderommet har delikate fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.



Under vinduet er det et innmurt badekar som innbyr til avslapning og velvære.



Baderommet har også dusjnise med glassdør.



To baderomsinnredninger med skuffer og ovenpåliggende servanter, speil med belysning over. Baderommet er også utstyrt med veggengt toalett.





I trappen er det montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



I boligens underetasje har du også 3 soverom.



Soverom 2 er et lyst og innbydende rom som i dag er innredet som et hovedsoverom.



Soverommet har god standard med parkett på gulv, lysmalte panelplater på veggene og utgang til terrasse.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i plassbygget garderobeskap.



Soverom 3 er et stort og flott soverom som også fungerer utmerket som et hovedsoverom.



Soverommet har god standard med laminat på gulv, glatte lysmalte overflater med en fin kontrastvegg og downlights i himlingen.



På soverommet er det rikelig med oppbevaringsplass i flere innebygde garderober langs hele den ene veggen.



Både fra soverom 2 og 3 er det utgang til en overbygd terrasse på ca. 16m² mot syd.



Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, belegningsstein, og diverse beplantninger. Forstøtningsmur er av betongstein.



Adkomst til utvendig sportbod med gulvareal på ca. 8m². Bodene ble bygget i 2015.



Soverom 4 er også et fint rom av god størrelse.



På soverommet er det plass til både dobbeltseng og en kontorpult.



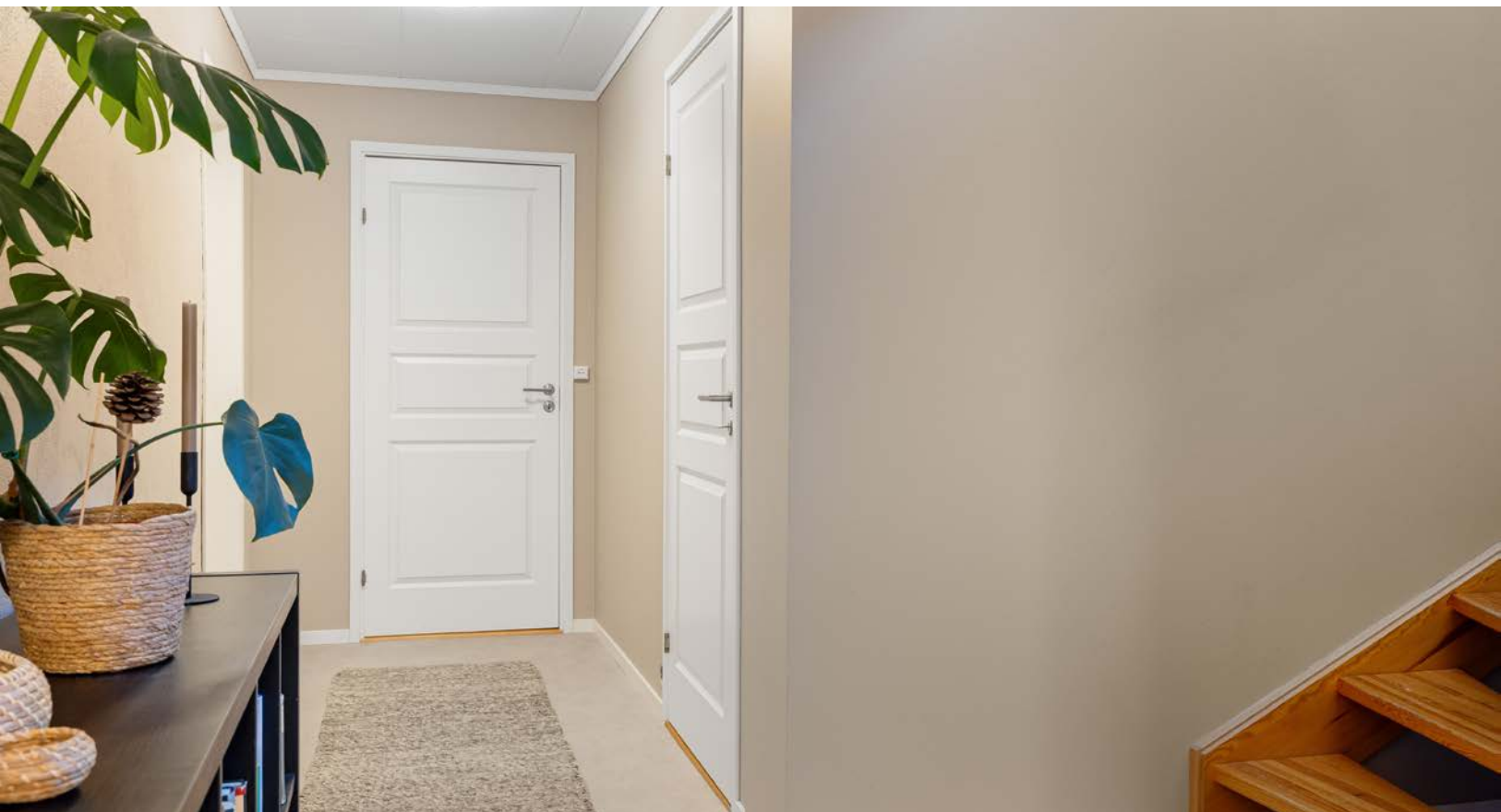
I tillegg er det god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderober.



Baderom i underetasjen med vinylbelegg på gulv, elektrisk gulvvarme og våtromsplater på veggene. Baderommet er utstyrt med vegghengt servant med speil og belysning over, vegghengt dusj og gulvstående toalett. Det er også adgang til badstue. (Ikke montert oven).



I underetasjen er det også et praktisk vaskerom med vinylbelegg på gulv og elektrisk gulvvarme. Vaskerommet er utstyrt med utslagskum, varmtvannbereder og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



I underetasjen er det også to boder hvorav den ene har adkomst til et praktisk kjølerom.



Det er montert elbil-lader fra Tesla på husveggen.



Boligen ligger i Furuberget som er et populært boligområde på Hamar vest. Her bor du i et rolig område med nærhet til fine turområder, med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa!



Området er også svært barnevennlig med kort avstand til flere barnehager og skoler. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum. Ønsker du ikke å gå, er det kun ca. 300 meter fra inngangsdøren til bussholdeplass med hyppige avganger.

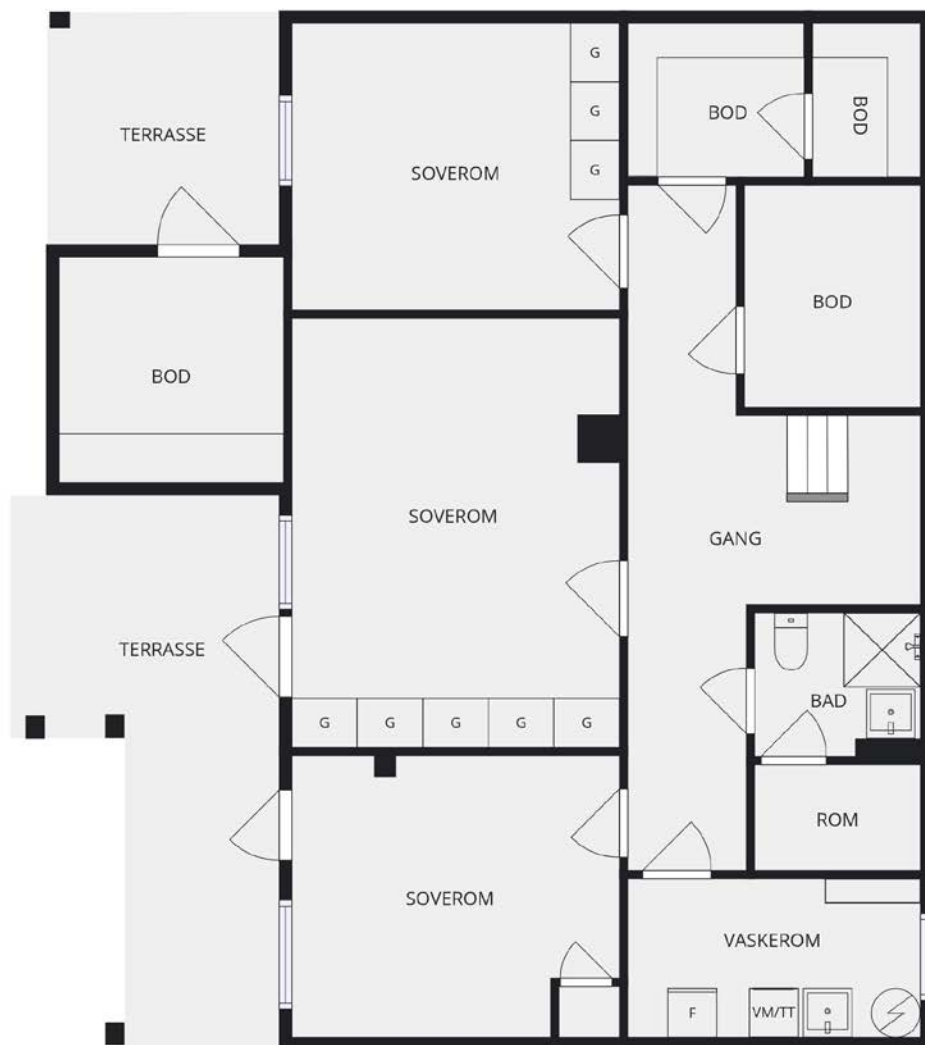
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje



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

Tilstandsrapport

📍 Steinrøysa 49 , 2316 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 5366

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1003

Referansenummer: UI1125

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med takplater og MDF-panel. Vegger har malte flater og panelplater. Gulvflater av parkett, laminat og gulvbelegg. Støpt gulv mot grunn. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje. Innvendige dører i hovedsak i profilert utførelse. Enkelte dører med glassfelt og en dør i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - Underetasje

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Det er naturlig ventilering. nt, ved 16,7 celsius.

Vaskerom - Underetasje

Veggflater av malt mur. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Enkel vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask. Varmtvannsbereider plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Bad - 1. Etasje

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. To vegghengte servantinnredninger med ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servanter. Dusjnise med vegghengt dusjarmatur. glassdør. Vegghengt høyskap. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. JKE Design kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2015. Innredning med glatte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og vinskaf. Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel. Gulvflater er belagt med laminat. Glassplate montert på vegg over benkeplate med oppvaskkum og platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med panel på vegger og i himling, badstueovn er ikke montert.

Kjølerom med heltregulv, panel på vegger og i himling, elektrisk kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Synlige avløpsrør i plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereider på 200L (fra 2009) plassert i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1985. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmur er av betongstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

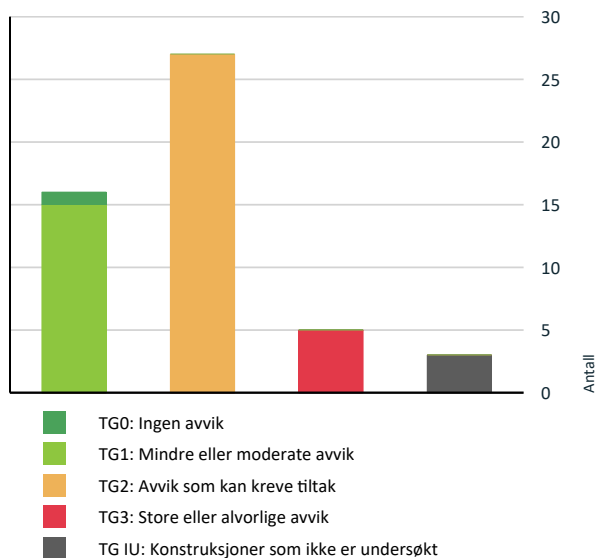
Enebolig

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

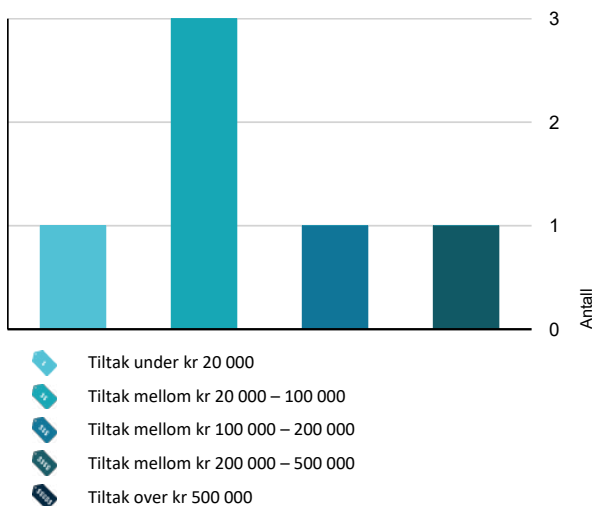
Bod i underetasje er ombygd til soverom. Selger informerer om at søknad om bruksendring er sendt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1986

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Utvidet inngangsparti.
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen viser tegn til slitasje og elde. Det er registrert at yttertaket er oppført uten bruk av undertaksduk/undertakspapp som sekundærtkking. Undertaket består av finérplater uten fuktbeskyttende sjikt. Det er i tillegg observert en aktiv fuktskade i undertaket i tilknytning til gjennomføring ved pipe. Manglende undertaksduk/papp medfører redusert sekundærtetthet ved nedbør og snøsmelting. I kombinasjon med gjennomføringen ved pipe gir dette økt risiko for vanninntrengning. Fuktskaden vurderes å ha oppstått som følge av innlekking i tilknytning til pipebeslag eller overgang mellom tekking og pipe, forsterket av manglende sekundærtkking. Skaden vurderes som aktiv, noe som innebærer pågående fuktbelastning og risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Strakstiltak i form av en snarlig utbedring bør påregnes. Overgang og beslag rundt pipe må kontrolleres og tettes/følges opp. Fuktskadet materiale i undertak og tilstøtende konstruksjoner må påregnes skiftet. Utskifting av takstein bør påregnes og det anbefales å etablere godkjent undertaksduk/sekundærtkking ved skifting taksteinen, slik at taket får tilfredsstillende tettesikkerhet mot fremtidig nedbør og snøbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng, som oppstår når vann blir stående i røret, fryser og utvider seg. Forholdet kan gi redusert avrenning, lekkasjer fra nedløpet og økt fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet nedløpsrør bør utbedres eller skiftes, og årsaken til vannoppbygning må utbedres ved å sikre fri avrenning (rens av rør/renner, riktig fall og fungerende utkast) for å hindre ny frostspreng. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.



❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik på ytterkledning hvor spiker stedvis er slått for langt inn i kledningen. Videre mangler det stedvis musetetting bak kledningen, og det er observert områder med åpen isolasjon. Forholdene vurderes å avvike fra normal utførelse. For langt innslått spiker kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på kledningen. Manglende musetetting og åpen isolasjon øker risikoen for skadedyr, trekk og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert levetid på kledningen samt behov for utbedringer av kledning, isolasjon og underliggende konstruksjoner. Det anbefales at kledningen gjennomgås, med ettermontering av musetetting og tildekking av åpen isolasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft og takkonstruksjon er inspisert fra takluke på grunn av redusert tilkomst og manglende gangbart gulv, og deler av konstruksjonen har dermed begrenset innsyn. Det er ikke etablert lufting på kaldloftet. Det er registrert forekomst av muggsopp i undertaket, og fuktmålinger viser fibermetning i undertaket. Videre er det varierende avstand mellom taksperrene, og det er stedvis målt senteravstand på opptil ca. 1,2 meter. Det er også registrert råteskader i undertaket ved pipe. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting og langvarig fuktpåvirkning, særlig i området rundt pipe. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre utvikling av fukt-, mugg- og råteskader samt redusert bæreevne i takkonstruksjonen, med risiko for skadeutvikling på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påviste råte- og fuktskader, herunder fibermetning og muggsopp, vurderes å ha et slikt omfang at det er behov for strakstiltak for å begrense videre skadeutvikling. Varierende senteravstand mellom taksperre kan medføre at standardiserte byggevarer ikke passer uten tilpasninger, noe som kan være kostnadsdrivende ved utbedring. Det anbefales at loft og takkonstruksjon undersøkes nærmere av fagkyndig, med prioritet på området rundt pipe, og at nødvendige utbedringer og tiltak for tilfredsstillende lufting gjennomføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det er montert vinduer og balkongdører med ulik alder og utførelse i boligen. Det er blant annet registrert nyere trelags vinduer og balkongdør fra 2022, samt tolags vinduer og balkongdør fra perioden 2014–2015. Videre er det enkelte vinduer og balkongdør fra byggeår, herunder trelags utførelse i stue og eldre vinduer på soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tregghet i åpne- og lukkemekanismen på eldre vinduer, samt tegn etter kondens på innsiden av enkelte karmen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, normal slitasje og redusert tetthet i vinduskonstruksjonene. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert brukervennlighet, videre fuktpåvirkning og økt varmetap, med risiko for skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte vinduer over tid. Det anbefales å gjennomføre justering og smøring av beslag og mekanismer, samt å følge med på funksjon og kondensforhold, og å vurdere ytterligere vedlikeholdstiltak eller utskifting dersom forholdene forverres eller gir ulemper i bruk.



TG 1 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og soverom til sørvendt balkong på 42 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk og glass. Balkongen har utebelysning, elektrisk markise og utvendige stikkontakter. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i glass på balkongrekkverket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mekanisk belastning, materialtretthet eller temperatursvingninger over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre sprekkutvikling og brudd i glasset, med risiko for personskafe og skadeutvikling på rekkverk og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert sikkerhet ved bruk av balkongen samt behov for utskifting av glassfeltet. Det anbefales at skadet glass i rekkverket skiftes ut for å gjenopprette tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.



TG 1 Terrasser

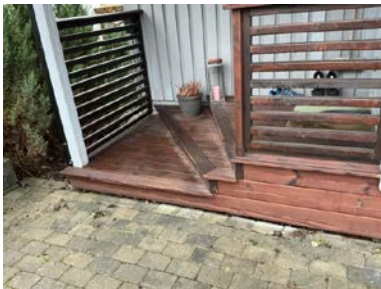
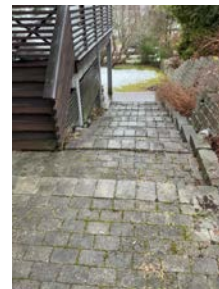
Utgang fra soverom til sørvendte terrasser på 6 og 16 m². Terrasser i trekonstruksjoner. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra terrasse og inngangsparti i treverk, trapp av belegningsstein i skrånende terreng på tomten.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater og MDF-panel.

Vegger: Malte flater og panelplater.

Gulv: Parkett, laminat og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i takplater i soverom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ujevn avstand mellom taksperrer, som tidligere er beskrevet under punktet om loft og takkonstruksjon. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at takplater får svekket innfesting, med risiko for at plater løsner og faller ned og dermed kan medføre skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert sikkerhet og funksjon i rommet. Det anbefales at himlingskonstruksjonen vurderes nærmere, fortrinnsvis i sammenheng med eventuelle tiltak på loft og takkonstruksjon, og at nødvendige tiltak gjennomføres for å sikre tilfredsstillende innfesting av takplatene.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn. 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 ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



TG 1 Etasjeskille - 1. Etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 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 ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



TG 2 Radon

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft. Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

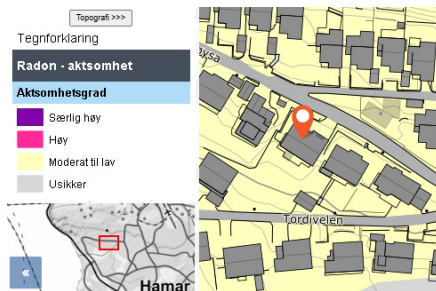
- Det er avvik:

Eier opplyser om at det har vært gjennomført en radonmåling for 15-20 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ildfast plate på gulv under feieluke til pipe. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse eller senere endringer rundt pipe og ildsted. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at glør eller varm aske faller ned på brennbart gulv i forbindelse med åpning av feieluken, med risiko for brann og skadeutvikling på gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brannsikkerhet i området rundt pipe og ildsted. Det anbefales å etablere ildfast plate under feieluke, tilpasset feielukens plassering og omfang, for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater av laminat og belegg. Veggflater av betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av utlegget vegg under trapp. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 22,6 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

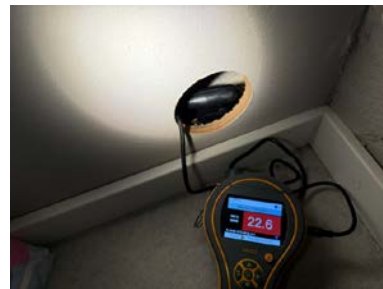
Det er registrert salt- og kalkutslag på mur i rom under terreng. Videre er det målt 22,6 vektprosent fukt i treverk i utlektet veggkonstruksjon. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fukttinntrengning fra grunnen og begrenset uttørking i konstruksjonen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning i mur og treverk, med risiko for råteutvikling, redusert materialkvalitet og skadeutvikling på veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er redusert teknisk tilstand i veggkonstruksjonen og økt behov for utbedringer over tid. Det anbefales en nærmere vurdering av fuktforholdene i rom under terreng, inkludert årsak til fuktpåvirkning og omfang i konstruksjonen, samt vurdering av tiltak for å begrense fuktbelastningen og sikre tilfredsstillende fuktforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg langs innvendig trapp. Videre har trappen åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm, og det er registrert omfattende knirk i trappen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og/eller slitasje over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen, særlig som følge av manglende støtte, store åpninger mellom trinn og uforutsigbar bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvensen er redusert sikkerhet og brukskvalitet i trappen. Det anbefales å etablere håndløper på vegg, redusere åpninger mellom trinn til tilfredsstillende nivå og utbedre trappens konstruksjon for å begrense knirk og bevegelse, slik at trappen får bedre sikkerhet og funksjon.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i hovedsak i profilert utførelse. Enkelte dører med glassfelt og en dør i glatt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slark og løse hengsler på enkelte innerdører. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, normal slitasje og gjentatt belastning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at dørene får redusert funksjon og stabilitet, med risiko for videre slitasje, skjevgang og skade på dørblad, karm og tilhørende beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold over tid. Det anbefales å justere og stramme hengsler, samt vurdere utskifting av beslag der slitasjen er omfattende, for å sikre tilfredsstillende funksjon på innerdørene.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Basert på visuelle undersøkelser så vurderes det at det er gjort enkelte oppgraderinger av våtrommet etter opprinnelig byggeår, men tidspunkt og omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader i nedre del av baderomsplater på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra gulv, sprutvann eller mangelfull tetting i overgangen mellom gulv og vegg. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktnntrengning i platematerialet og bakliggende konstruksjon, med risiko for materialnedbrytning og skadeutvikling på veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert teknisk tilstand på veggoverflater og økt risiko for skjulte fuktskader bak platene. Det anbefales at dusjkabinett benyttes for å begrense fuktbelastningen på vegger og gulv som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering av baderommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulvet har tilnærmet flatt fall, med lokalt fall mot sluk. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør er målt til ca. 20 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelsen av gulvkonstruksjonen og gir ikke tilstrekkelig fall på hele gulvflaten. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at vann blir stående eller renner mot dørterskel og tilstøtende rom, med økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert fuktsikkerhet ved bruk av baderommet. Det anbefales at dusjkabinett benyttes for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av baderommet. Videre anbefales det å etablere automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved dør for å redusere risikoen for vannskader som følge av utilstrekkelige fallforhold.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt i baderommet har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og belastning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert tetthet i membran og gjennomføringer, med risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på underliggende konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader og behov for omfattende utbedringer ved svikt i tettesjiktet. Det anbefales at dusjkabinett benyttes for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av baderommet.



UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Baderommet har kun naturlig avtrekksventilasjon, noe som er vanlig for byggeåret. Forholdet vurderes å ha sammenheng med opprinnelig ventilasjonsløsning og gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for høy luftfuktighet i rommet, med risiko for kondens, muggvekst og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert fuktsikkerhet og økt belastning på overflater og konstruksjoner i baderommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksventilasjon for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 46,7 prosent, ved 16,7 celsius.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er vurdert å være fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggflater av malt mur. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres salt/kalkutslag og riss i murvegger, se punkt om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punkt om rom under terreng.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Salt/kalkutslag på vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vaskerommet er det ikke etablert oppbrett på gulvmembran, og det er heller ikke etablert membran på veggflater. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning for våtrom og gir manglende sikring mot vannpåvirkning ved lekkasje eller søl. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende membran kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å oppgradere vaskerommet med godkjent membranløsning, inkludert oppbrett på gulvmembran og membran på veggflater, for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Enkel vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som gir begrenset og lite forutsigbar ventilasjon. Løsningen avviker fra dagens anbefalte ventilasjonsprinsipp for våtrom med høy fuktbelastning. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørking etter bruk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet tilpasset rommets bruk, for å sikre bedre fukttransport og redusere risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur 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. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

1. ETASJE > BAD

Generell

Selger informerer om at våtrommet er oppgradert i 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På badet er vindu plassert i våtsone over badekar, og vinduet fremstår synlig fuktpåvirket av damp/kondens. Selger opplyser om kondensproblematikk i egenerklæringsskjema, punkt 6, og dagens plassering av avtrekk medfører at luft fra dusjsonen trekkes forbi vinduet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på vindu og tilstøtende overflater/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondensbelastning kan over tid gi nedbrytning av overflater og redusert levetid på vinduet. Det anbefales å erstatte vinduet med et vindu i fuktbestandig materiale egnet for våtrom, alternativt å endre ventilasjonsløsningen ved å plassere avtrekk nærmere dusj-/badekarsonen for å redusere kondenspåvirkning på vinduet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på badet er fra 2009 og har en alder som tilsier at forventet brukstid er nær eller passert. Med økende alder reduseres materialets sikkerhetsmargin mot fuktgjennomgang. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert restlevetid på membran øker sannsynligheten for fuktskader som kan utvikle seg uten synlige symptomer. Det anbefales å planlegge oppgradering av badet med nytt membran- og tettesjiktsystem. I påvente av oppgradering anbefales det at det installeres et dusjkabinett for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger som et midlertidig risikoreduserende tiltak.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

To vegghegte servantinnredninger med ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servanter. Dusjnisje med vegghegt dusjarmatur. glassdør. Vegghegt høyskap.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kondens på vindu, og det er observert avflasket maling på taklister på badet. Forholdene indikerer utilstrekkelig borttransport av fuktig luft og økt fuktbelastning i rommet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning kan føre til ytterligere nedbrytning av overflater og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved å etablere eller oppgradere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet og hensiktsmessig plassering, samt utbedre skadet overflatebehandling.



Det registreres avflasket maling på taklister.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. JKE Design kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2015. Innredning med glatte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og vinskap. Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel. Gulvflater er belagt med laminat. Glassplate montert på vegg over benkeplate med oppvaskkum og platetopp.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og enkelte mindre skader på kjøkkeninnredningen. Forholdene fremstår som normale ut fra alder og bruk, og innebærer begrenset risiko for videre forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har i hovedsak estetisk betydning. Eventuelle utbedringer kan utføres etter behov, eksempelvis ved enkel reparasjon eller utskifting av mindre deler.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Fritthengende ventilator.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue med panel på vegger og i himling.

Badstuen er ifølge eier ikke tatt i bruk, og badstueovn er ikke montert. Rommet benyttes i dag til lagring av innbo, og på grunn av dette er overflater og konstruksjoner i liten grad tilgjengelige for visuell kontroll. Forholdet medfører begrenset kontrollgrunnlag, og tilstanden kan derfor ikke vurderes fullt ut. Manglende tilgjengelighet innebærer usikkerhet knyttet til faktisk tilstand på overflater og konstruksjoner. Det anbefales å frigjøre rommet for innbo og gjennomføre ny vurdering dersom rommet skal tas i bruk som badstue, eventuelt før eierskifte eller ombygging.

UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Badstueovn er ikke montert.

UNDERETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom med heltregulv, panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved døråpning til kjølerom er det registrert svertesopp. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utett dørpakning og påfølgende kondensdannelse i området. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp indikerer vedvarende fuktbelastning og kan spre seg dersom årsaken ikke utbedres. Det anbefales å utbedre eller skifte dørpakning for å redusere kondensdannelse, samt rengjøre og behandle berørte overflater.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøleaggregatet i kjølerommet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert, selv om anlegget fungerer på befaringsstidspunktet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svikt i kjøleaggregatet kan medføre tap av kjølefunksjon og behov for akutte tiltak. Det anbefales å påregne utskifting av aggregatet innen overskuelig tid og følge med på drift og funksjon frem til dette gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert akutte tegn til svikt på befaringsstidspunktet, men ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på rørinstallasjoner og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert svikt kan oppstå plutselig og medføre vannlekkasjer med påfølgende skader. Det anbefales å påregne utskifting av vannrør i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og/eller kjøkken, samt følge med på anleggets tilstand frem til dette gjennomføres.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrørene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. Det ble ikke registrert akutte avvik på befaringsstidspunktet, men ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd på avløpsrør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert svikt kan oppstå gradvis eller plutselig og medføre vannskader og driftsproblemer. Det anbefales å påregne utskifting av avløpsrør i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og/eller kjøkken, samt følge med på anleggets funksjon frem til dette gjennomføres.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret, og tilfredsstillende luftutsiftning forutsetter regelmessig lufting ved åpning av vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2009) plassert i vaskerom.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Selger informerer om at utelys på gårdsplass er koblet av ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer samsvarserklæring på deler av utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Se punkt 22 i selgers egenerklæringsskjema.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Selger opplyser at sikringen som styrer utelysene løser ut når det er svært bløtt vær. Utelysene er opplyst å være koblet ved egeninnsats. Videre mangler det dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i utvendig installasjon og mangelfull eller ikke-fagmessig utførelse, samt utilstrekkelig dokumentasjon. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for feil i det elektriske anlegget, med risiko for driftsavbrudd, videre feilutvikling og redusert elsikkerhet. Konsekvensen er redusert sikkerhet og usikker teknisk tilstand for deler av det elektriske anlegget. Det anbefales at utvendige elektriske installasjoner kontrolleres av registrert elektroinstallatør, at eventuelle feil og mangler utbedres, og at nødvendig dokumentasjon for anlegget etableres for å sikre tilfredsstillende funksjon og elsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

🔧 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeår, hovedparten av dreneringssystemet er skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Basert på alder er restlevetiden for dreneringen usikker. Det mangler topplatt på grunnmursplast, og terrenget har stedvis fall mot boligen. Videre er det registrert fuktighet i rom under terreng. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder på dreneringssystemet, mangelfull avslutning av grunnmursplast og utilstrekkelig fall på terreng, som samlet bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med risiko for skadeutvikling på grunnmur, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert fuktsikring og økt risiko for vedvarende fuktproblemer i rom under terreng. Det anbefales at det gjennomføres tiltak for oppgradering eller utskifting av dreneringen.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert vertikale og horisontale riss i grunnmuren. Horisontale riss er typisk forbundet med betydelig jordtrykk mot konstruksjonen, og kan forsterkes av fuktbelastning og utilstrekkelig drenering. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre rissutvikling, økt fuktinntrengning og svekkelse av grunnmurens funksjon, med risiko for skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er vesentlig redusert teknisk tilstand i grunnmuren og økt risiko for omfattende utbedringsbehov. 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 2 Terrenghold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og restlevetiden fremstår som redusert og usikker. Forholdet har sammenheng med naturlig aldring av materialene over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsforstyrrelser, med risiko for skadeutvikling på bygning, grunn og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt sannsynlighet for behov for utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger. Det anbefales å planlegge for utskifting av ledningene og følge med på tegn til svikt, som lekkasjer, tilbakeslag eller redusert funksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

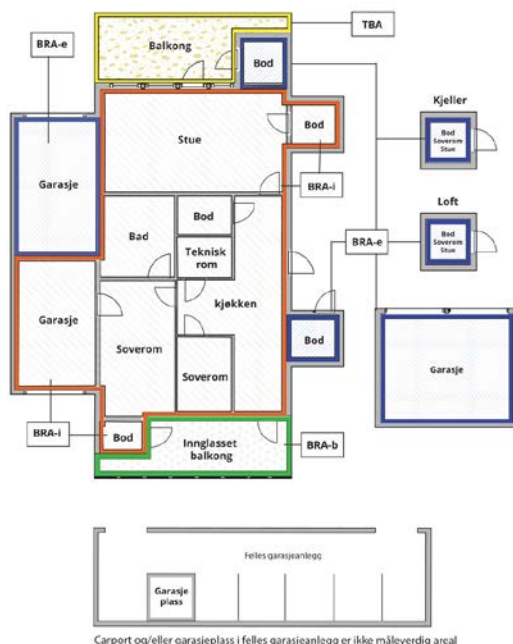
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	101	7		108	22	1	109
1. Etasje	107			107	42		107
SUM	208	7			64	1	216
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, badstue, vaskerom, bod, bod 2, kjølerom, soverom, soverom 2, soverom 3	Sportsbod	
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Deler av areal i utvendig bod er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i underetasje er ombygd til soverom. Selger informerer om at søknad om bruksendring er sendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt 14 og 20 i selgers egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	86	122

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	5366		0	564.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steinrøysa 49

Hjemmelshaver

Lyssand Beate Kristin, Hagen Pål Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Steinrøysa 49, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, treterrasser, belegningsstein, og diverse beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

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

1	08.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Beate Kristin Lyssand

Pål Vegard Hagen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Steinrøysa 49

2316 Hamar

3403-1/5366/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Byggmester Bjørgan

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran ble lagt på gulv og vegg under rehabilitering 2009

Det ble lagt nye avløpsrør til to sluk og dobbel innredning av Hamar rørleggerbedrift under rehabilitering 2009. Også ny varmvannstank installert da så vidt vi husker

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Fasitbygg

Beskrivelse av arbeidet: Renovasjon av kjøkken og stue. Fjernet vegg mellom kjøkken og stue og totalrenoverte kjøkken. Det ble også i samme periode utvidet inngangsparti. Noen vinduer også byttet ut på kjøkken og stue i samme prosjekt. Terasse ble også utvidet av Fasitbygg, jeg mener at det ble gjort noen år før renovering av kjøkken og stue.

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

♦ **Ja**

Noe kondens/dugg på baderomsvindu ved dusjing når det er mange minusgrader. Løses per nå ved å åpne vindu for ekstra lufting rett etter dusj.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Fasitbygg

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse samt utebod

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Hadde en liten lekkasje fra oppvaskmaskin juli 2023 som resulterte i forsikringssak hvor både gulv på kjøkken ble byttet ut og tak på kjellerstue. La i den forbindelse også nye downlights i kjellerstue

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke. Gjort via forsikring Rørosbanken

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger sikret oppvaskmaskin og snekker skiftet gulv på kjøkken og la inn nytt tak kjellerstue.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Hamar rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Endring av rør i forbindelse med badrenovasjon 2009

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Byggmester Bjørgan

Beskrivelse av arbeidet: Murt igjen pipe i underetasje etter fjerning av ovn/ildsted i kjellerstue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Husker ikke navn, firma nede ved Ishallen som solgte ovner

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert ny klebersteinsovn i stue og fjernet gammel ca 2006

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Har noen utelys i belegningsstein. Når det er svært bløtt går sikringen som styrer disse utelysene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Elverum Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker arbeid ved renovasjon av kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Edvardsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid i forbindelse med renovasjon av bad 2009

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utvidet terrasse ca 2014 og bygde bod under denne. Arbeid ble så vidt jeg husker også gjort av Fasitbygg, men jeg finner dessverre ikke mailkorrespondanse og gammel dokumentasjon på dette.

Inngangsparti utvidet 2015 også av Fasitbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent tillatelse til å utvide eksisterende balkong og tilbygg som utebod ble gitt av Hamar kommune sept 2014.

Tror vi også fikk godkjennelse på inngangsparti, men har ikke papirdokumentasjon på det per nå.

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

♦ **Ja**

Innredet et kjellerrom til soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Gjorde en radonmåling en av de første årene vi bodde her. Husker ikke helt når. Resultatene var så vidt vi minnes ikke utenfor normalvariasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: La belegningsstein på gårdsplass på egen hånd.



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

♦ **Ja**

Lys gått i en av stekeovnene.

2 sprekker i glassplater på terrasse (antatt resultat av sterk solvarme)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Steinrøysa 49 - Nabolaget Furuberget - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skogbrynet Linje B21	4 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	11 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Hamar Montessori skole (1-10 kl.) 90 elever, 8 klasser	6 min 2.4 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	14 min 1.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Wang Toppidrett Hamar	14 min
Hamar katedralskole 1300 elever	18 min 1.5 km

«Fantastisk område med nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

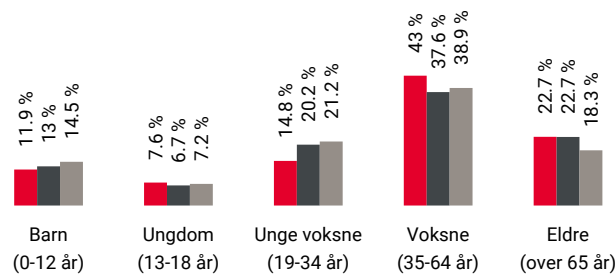
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furuberget	1 648	790
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Furuberget barnehage (1-2 år) 22 barn	5 min 0.4 km
Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Storhamar	13 min
Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



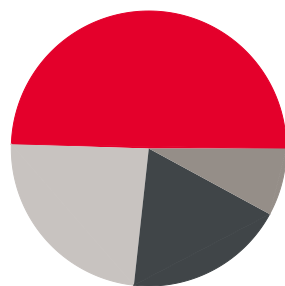
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽	Prestrud skole	2 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.2 km	
⚽	Prestrud kunstgressbane	3 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.3 km	
🚴	Espen express	14 min	🚶
🚴	Ankerskogen treningssenter/svømm...	7 min	🚗

Boligmasse



50% enebolig
19% rekkehus
8% blokk
24% annet

«Kort avstand til flere velassorterte forretninger.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storhamarsenteret

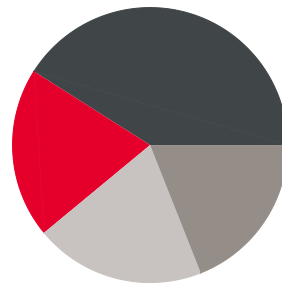
13 min 🚶



Ditt apotek Storhamarsenteret

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
41% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

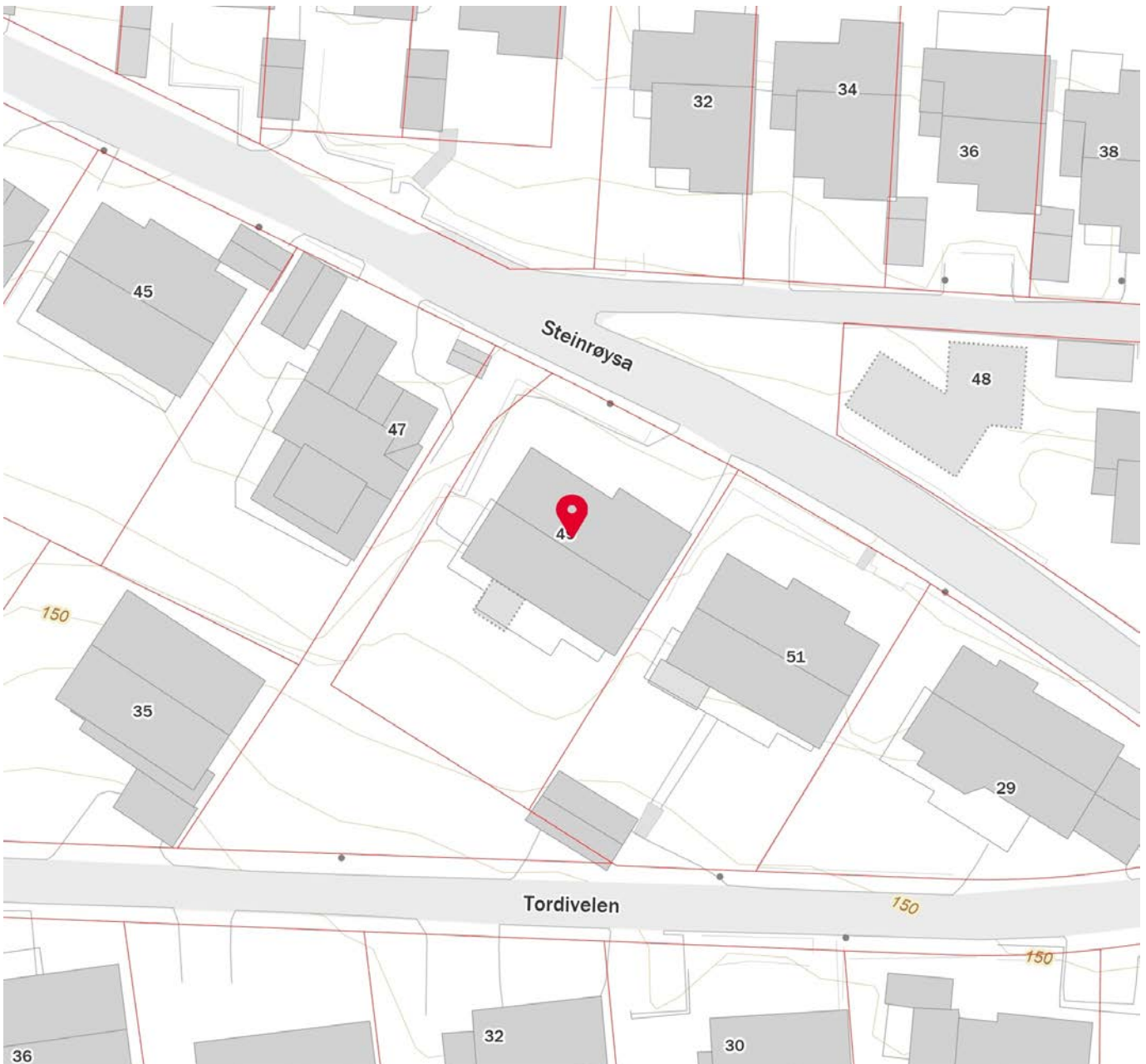
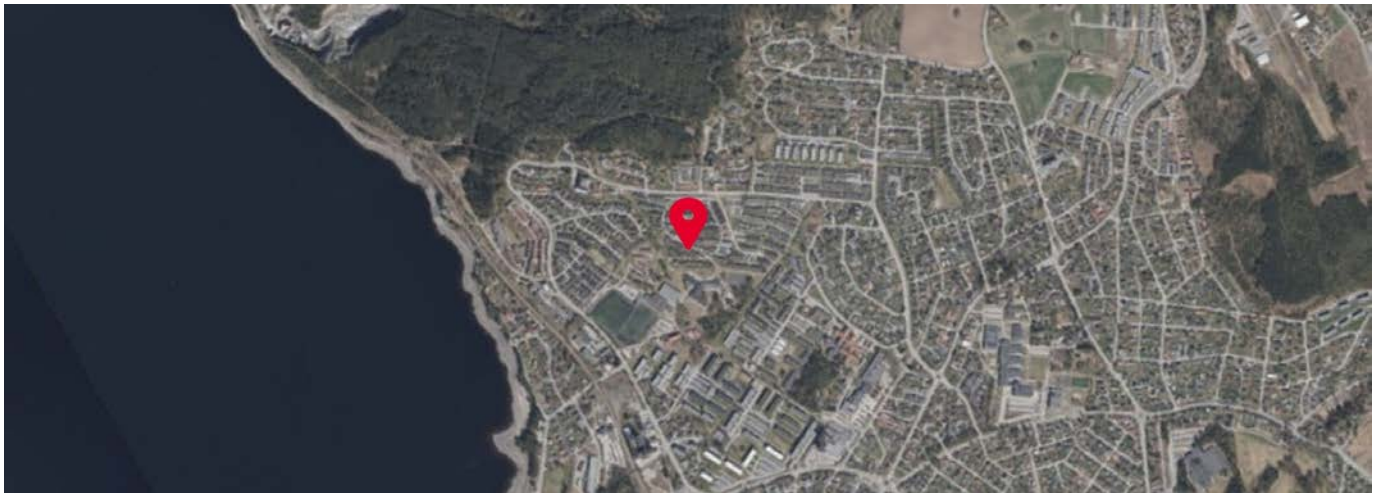
Furuberget

Hamar

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinrøysa 49
2316 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre