



aktiv.

Øysteins gate 18, 2315 HAMAR

**STORHAMAR**



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 5 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 126 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 126 350,-  
**Selger:** Liv Grøndalen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 285/311 kvm  
**Tomtstr.:** 1039.2 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 2761  
**Oppdragsnr.:** 1213250017

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Storhamar og Øysteins gate 18!

En stor og lys enebolig med inntilbygget carport med elbil-lader. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan samt kjeller og inneholder 4 soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik sydvestvendt terrasse og hage opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Boligen ble oppgradert med enkelte nye vinduer i 2013, nytt kjøkken i 2017 og ny luft-til-luft varmepumpe i 2022. Praktisk med utvendig bod på 5m<sup>2</sup> i bakkant av carporten og adkomst fra carport og inn til vaskerommet.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Storhamar. Herfra er det gangavstand til Hamar sentrum, Maxi storsenter, skoler, barnehager, bade- og turmuligheter ved Mjøsa, m.m. Nærmeste bussholdeplass ligger like rundt hjørnet.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegninger .....        | 42 |
| Tilstandsrapport .....     | 45 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 65 |
| Nabolagsprofil .....       | 70 |
| Budskjema .....            | 79 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 285 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 311 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Trapp, gang, 3 boder og 2 kjellerstuer.

1. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, trapp til kjeller, trapperom til 2-etasje/kontor/garderobe, 2 soverom, toalettrom, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

26 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Trapp, gang, 2 soverom og loftstue.

### **Carport**

BRA-e: 21 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Carport.

### **Utvendig bod**

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

### **Ikke målbare arealer**

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 63m<sup>2</sup>.

ALH (areal med lav himlingshøyde): 53m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 116m<sup>2</sup>.

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal målt med laser.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 039,2m<sup>2</sup>. Iflg. eier har tomten plen, prydbusker og trær, i tillegg til terrasse med impregnerte terrassebord og rekkverk.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Storhamar. Herfra er det gangavstand til Hamar sentrum, Maxi storsenter, skoler, barnehager, bade- og turmuligheter ved Mjøsa, m.m.

Barnevennlig område med ca. 500 meter til nærmeste barnehage, ca. 800 meter til Storhamar skole og ca. 900 meter til Greveløkka skole. Drøy kilometer til Ajer ungdomsskole, Wang Toppidrett og Storhamar videregående skole.

Kort gange til Rema 1000 som er nærmeste dagligvareforretning. Kun ca. 400 meter til

kjøpesenteret Maxi med flere forskjellige forretninger. Øvrige forretninger og servicetilbud finnes i sentrum.

Nærmeste bussholdeplass ligger like rundt hjørnet (Øysteins gate) og har tilknytning til totalt 15 ulike linjer. Ca. 1,6 km til Hamar togstasjon med hyppige avganger til bla. Oslo.

### **Bygningssakkyndig**

Hoberg Takst

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Antar såle av betong, støpt plate på mark, betong grunnmur med siporex innv, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med stående panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Opprinnelig Moelven hus med påbygg.

Carport med pulttak med papptekking på tak og stående panel utvendig. Takrenner og nedløp ut til terreng. El bil lader. Gruslagt gulv. I bakkant av carport er det en bod.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 05.02.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- \* Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Det var ikke mulig å besiktige grunnmur innvendig, da grunnmuren er kledd med Siporex og plater/panel. Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år. På grunn av alder, da over halvparten av forventet brukstid er nådd, før event. utbedring av vegg mot terreng.
- \* Drenering: Taknedløp blir ført ned i grunnen, derfor er det grunn til å anta at det er drenering. Det ble også registrert noe fukt i betong gulvet kjeller enkelte plasser nær yttervegg, og i Siporex, som er faststøpt til yttervegg grunnmur. (Siporex fungerer som isolasjon). Det anbefales spyling/rengjøring av dreneringsrør.
- \* Yttervegger og veggkonstruksjon: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll. kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noen riss/sprekker i panel ble registrert. Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold. Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år På grunn av alder, over halvparten av forventet levetid før utskifting er nådd.

- \* Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Vindskier med isbord uten beslag har behov for vedlikehold. Normal levetid for betong takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg før omlegging: 30 til 60år. På grunn av alder.
- \* Renner, nedløp og beslag: Det antas at nedløp blir ført i rør ned i dreneringen eller i eget rør. Ingen spesielle avvik ble registrert på befaringdagen. Forventet brukstid på renner og nedløp i metall før utskifting 5 - 15år. Alder renner og nedløp.
- \* Piper og ildsteder: Mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Hedmarken Brannvesen hadde tilsyn 2020 og feiing 2023. Ingen avvik eller anmerkninger. Forventet levetid murte piper og ildsteder før utskifting 20 - 40år. TG2 p.g.a. alder.
- \* Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: Naturlig ventilering vurderes som tilstrekkelig. Det ble boret hull i yttervegg og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det ble registrert noe høye fuktverdier. Det ble også målt høye fuktverdier på gulv mot yttervegg, der dette ble målt. Antar at drenering må spyles. Anbefaler også å kjøre kamera i drenerør. Anbefalt spyling av drenerledning 1 - 5år. Normal levetid drenerledning før utskifting 20 - 60år. Fukt i yttervegg og betong gulv.
- \* Bad Overflate vegger og himling: Dør av trematerialer i våtsone. Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Normal levetid for vinylbelegg på våtrom før utskifting: 10 til 30år. Dør i våtsone. Manglende dokumentasjon.
- \* Bad Overflate gulv: Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Normal levetid for våtromsbelegg i våtrom før utskifting: 10 til 30år. Mangelfull dokumentasjon.
- \* Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Dør har ikke vanlig terskel, men en list som dekker overgang våtromsbelegg og laminat i gangen. Det ble boret hull i tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Dokumentasjon på våtromsbelegg ble ikke fremlagt. Ikke belegg som går opp min. 1,5cm på terskel. Dør av trematerialer i våtsone. Mangelfull dokumentasjon.
- \* Vaskerom Overflate vegger og himling: Ikke våtromsplater e.l. på vegg. Generelt vedlikehold må påregnes. Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Alder, generelt vedlikehold og manglende dokumentasjon.
- \* Kjøkken Kjøkken: Skade på gulv etter tidligere fukt fra kjøleskap iflg. eier. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår i bra stand. Skade på gulv etter tidligere fukt fra kjøleskap.
- \* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringdagen. Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år. Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år. Normal levetid for kobberrør er allerede nådd. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
- \* Garasje – uthus: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll. kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noen riss/sprekker i panel ble registrert. Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold. Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år. Alder, over halvparten av forventet levetid før utskifting er allerede nådd.

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

\* Vaskerom Overflate gulv: Manglende fall til sluk og feil utførelse på våtromsbelegg våtrom. Sparkling/støping av gulv med fall til sluk iht. TEK17. Montering av våtromsbelegg iht. TEK17.

\* Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Vaskerommet har ikke dusj, og blir heller ikke utsatt for direkte vannbelastning. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å registrere høye fuktverdier. 1. -Våtromsbelegg er ikke ført ned i sluk med klemring. 2. -Våtromsbelegg er ikke ført min. 5cm opp på vegg. 3. -Det er ikke membran/våtromsbelegg i området bak vaskekum. Normal levetid for våtromsbelegg før utskifting: 10 til 30år. Punkt 1 og 2 er beskrevet med prisvurdering i foregående post. Punkt 3. Montering av våtromsbelegg eller lignende godkjente løsninger.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skyllekum, kran vaskerom. Dusj, håndvask/underskap klosett på bad, oppvaskmaskin, vask, kran kjøkken. Klossete på wc av Hamar rørleggerservice.

Arbeid utført av: Yr rør Hamar.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Krav om muligheter for kontroll/ se hele pipa i annenetasje. Det er rettet på og godkjent av brannvesenet.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av varmpumpe.

Arbeid utført av: Stange elektriske.

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

Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner



(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hadde kontroll av eltilsyn 15.01.25.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee lader montert av Edwardsen elektro.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Min mann har skiftet vinduer, verandadør og isolert, isolert i kjeller og omgjort kaldt lager i 2 etasje til oppholdsrom. Rapportert til kommunen og godkjent der. Samt skiftet innvendige dører og lagt laminat gulv i 1 etasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se ovenfor. Omgjort kaldt lager til beboelsesrom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hamar kommune.

## **Innhold**

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, vaskerom med utgang til carporten, gang, 2 soverom, badetrom, toalettrom og kontor/garderobe/trapperom.

2. etasje: Gang/trapperom, loftstue, 2 soverom og 2 kneloft.

Kjeller: Gang/trapperom, 2 kjellerstuer, gang og 3 boder.

Boligen har inntilbygget carport på 21m<sup>2</sup> med elbil-lader og utvendig bod på 5m<sup>2</sup>.

## **Standard**

Boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Generelt vedlikehold må påregnes. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

For øvrig 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**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Vesentlige endringer etter byggeår:

2025: Tilsynsrapport fra Elvia med avvik, som ble utbedret av Storhamar elektro.

2022: Ny varmepumpe luft til luft.

2018: Bruksendring kaldtlder 2-etasje til bruksrom.

2017: Riving/flytting av stikk ifbm. nytt kjøkken. Storhamar Elektro.

2017: Nytt kjøkken.

2016: Skiftet til automatsikringer.

2014: Montert avtrekksvifte bad, wc og lamper. Skifte stikk på oppvaskmaskin og vaskemaskin. Skiftet en bryter til dimmer.

2013: Skiftet vinduer i deler av boligen.

1988: Påbygg.

### **Parkering**

I carport eller på biloppstillingsplasser på gårds plass. Det er montert Easee elbil-lader.

### **Radonmåling**

Det foreligger ikke opplysninger om det er lagt radonsperre eller utført radonmåling.

### **Diverse**

Feiing ble utført siste gang den 17.08.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 06.04.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stuen. Vedfyring med åpen peisovn i stuen, eldre vedovn i loftstuen og i kjellerstuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråleovn på baderom.

Olje/parafintank er plassert i eget innmuret rom i kjelleren, med inspeksjonsluke. Oljeløfter i kjeller nedgang. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da

stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 21 965,91,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 050,-
- \* Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 572,-
- \* Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- \* Feiing (1 pipeløp hvert 2. år): Kr. 393,-
- \* Tilsyn av pipe og ildsted: Kr. 393,-
- \* Renovasjon (middels beholder 140L): Kr. 3 931,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 12 304,-

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 191 667,- per 31.12.2023.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 766 669,- per 31.12.2023.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2761 i Hamar kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 08.06.1971, dagboknummer 103038.

Bestemmelse om vannledning. Bestemmelse om septiktank m.v.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg enebolig i 1. etasje i 1972. Det foreligger også ferdigattest for bruksendring av kaldtlager i 2. etasje fra 2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er rommene i kjelleren definert som hobbyrom, disp.rom, matbod og klesbod (boligens tilleggsdel), mens halve kjelleren er ikke utgravd. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men enkelte rom i kjelleren er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er noe større enn hva den er på tegningene.

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 hele eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330\_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410\_), mens 59m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220\_).

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

126 350 (Omkostninger totalt)

142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 142 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 145 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Det er i tillegg avtalt en rabatt på 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

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

**Salgsoppgavedato**  
10.02.2025



En stor eiendom på ca. 1 039,2m<sup>2</sup> som er bebygd med en enebolig over to plan samt kjeller og inntilbygget carport.



Boligen har inntilbygget carport på 21m<sup>2</sup> med elbil-lader og utvendig bod på 5m<sup>2</sup> .



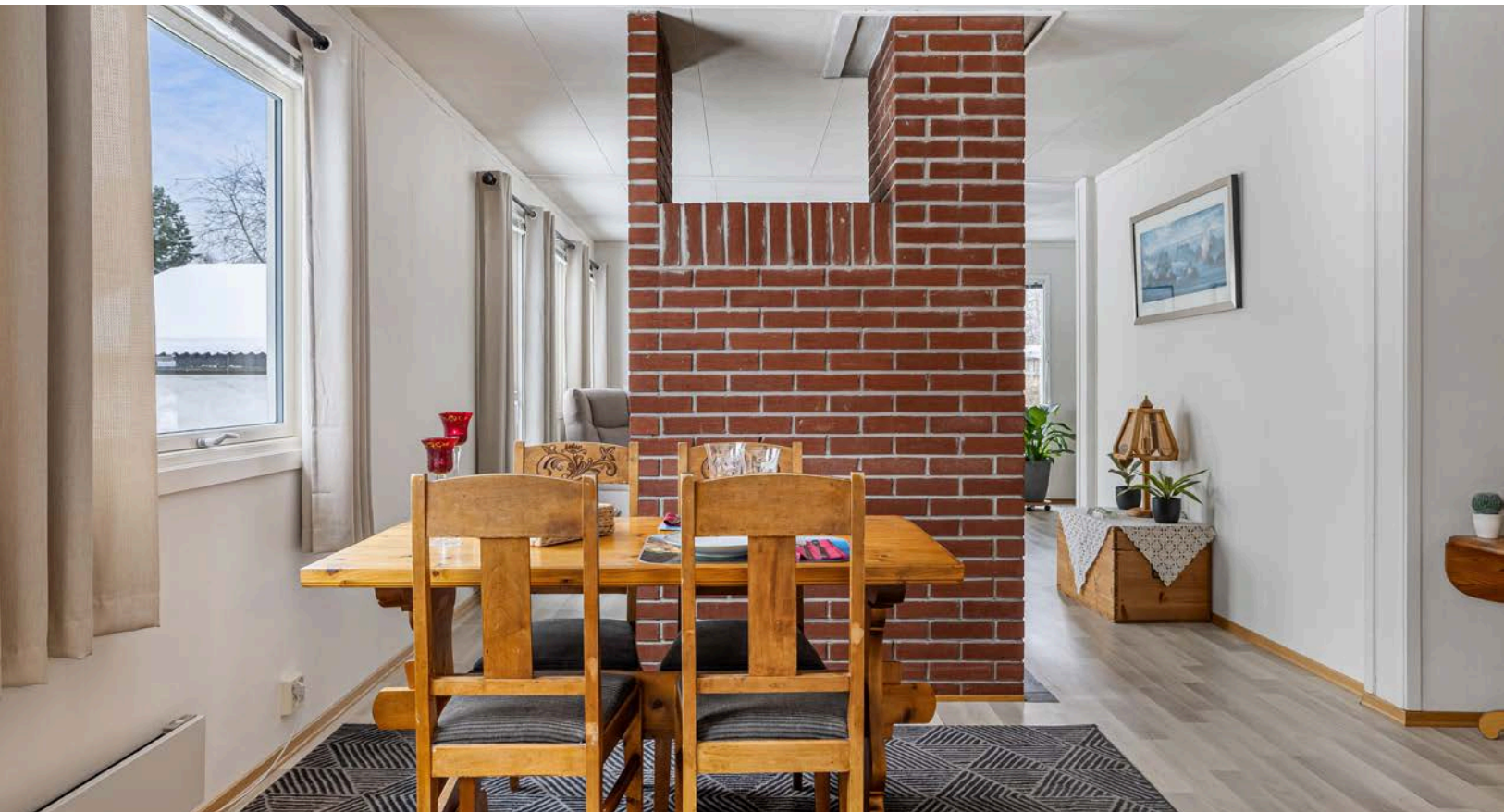
Når du entrer boligen kommer du inn i en lys entré med trapp ned til kjelleren.



I entréen er det en praktisk nisje med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen kommer du videre inn til stuen som er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort og lyst rom.



Stuen er romslig og er naturlig oppdelt i ulike soner og sittegrupper. Spisestuen finner sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet.



Det ble montert ny luft-til-luft varmepumpe i 2022 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Den ene delen av stuen som i dag er innredet som tv-stue kan enkelt gjøres om til et ekstra soverom dersom det skulle være behov for det.



Det ble skiftet vinduer i deler av boligen i 2013.



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



Stuen har lys laminat på gulv og lysmalte overflater.



Fra stuen er det utgang til en solrik sydvestvendt terrasse og hage opparbeidet med plen, prydbusker og trær.





Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig åpen peis som bidrar til ekstra hygge.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen.



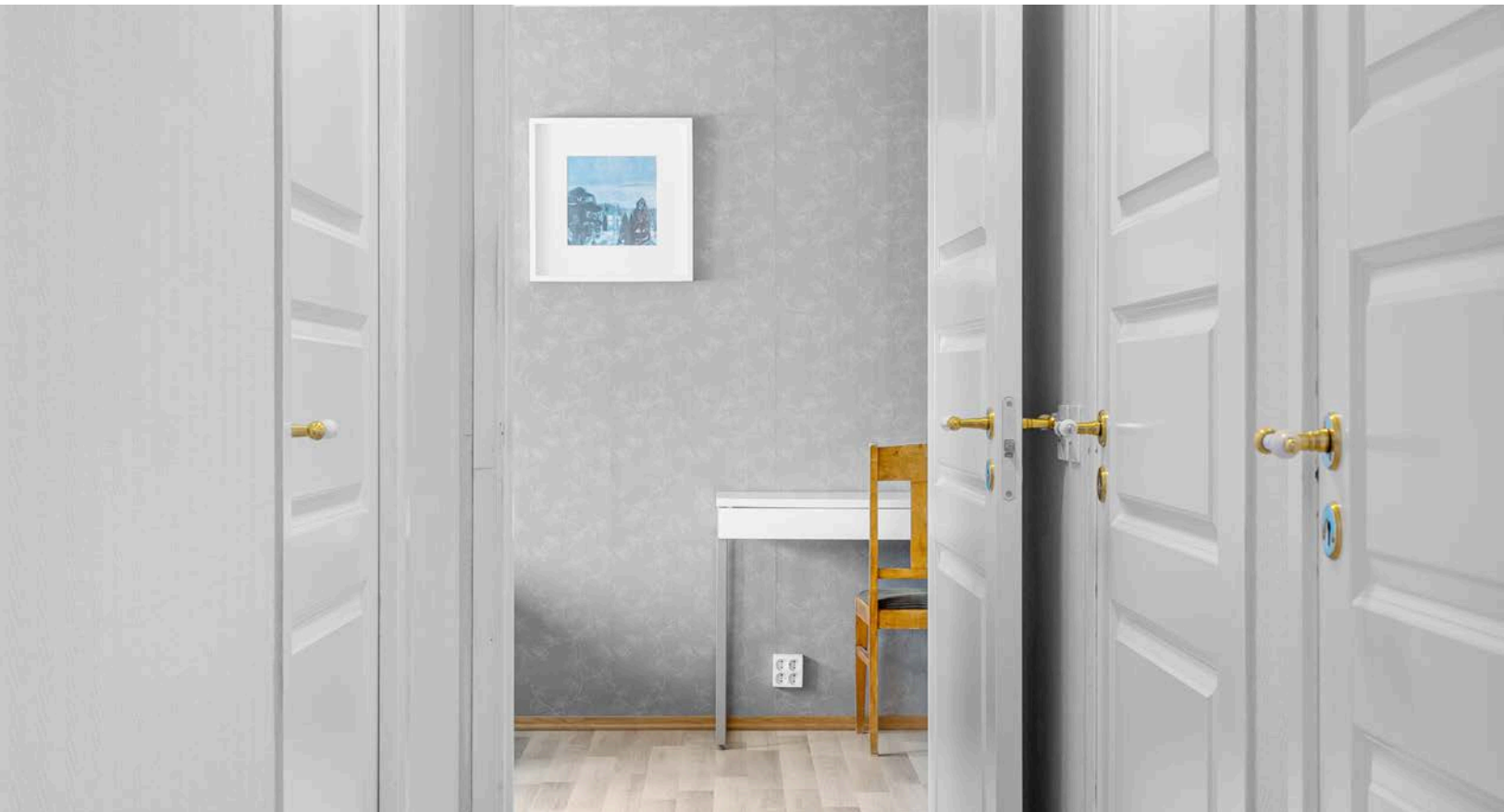
Sjarmerende Ikea-kjøkken fra 2017 med god skap- og benkeplass. Innredningen har mørke profilerte fronter, laminert benkeplate og plater i benkeryggen.



Fra kjøkkenet er det videre adgang til et praktisk vaskerom.



Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, lysmalte overflater, en stor vindusflate og dør ut til carporten. Rommet er utstyrt med lang benkeplate under vinduet, utslagskum, opplegg for vaskemaskin og vegghengte hyller.



Gang med adgang til 2 soverom, badrom og toalettrom.



Soverom 1 er et lyst rom av god størrelse.



Soverommet har laminat på gulv, tapetserte overflater og to store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.



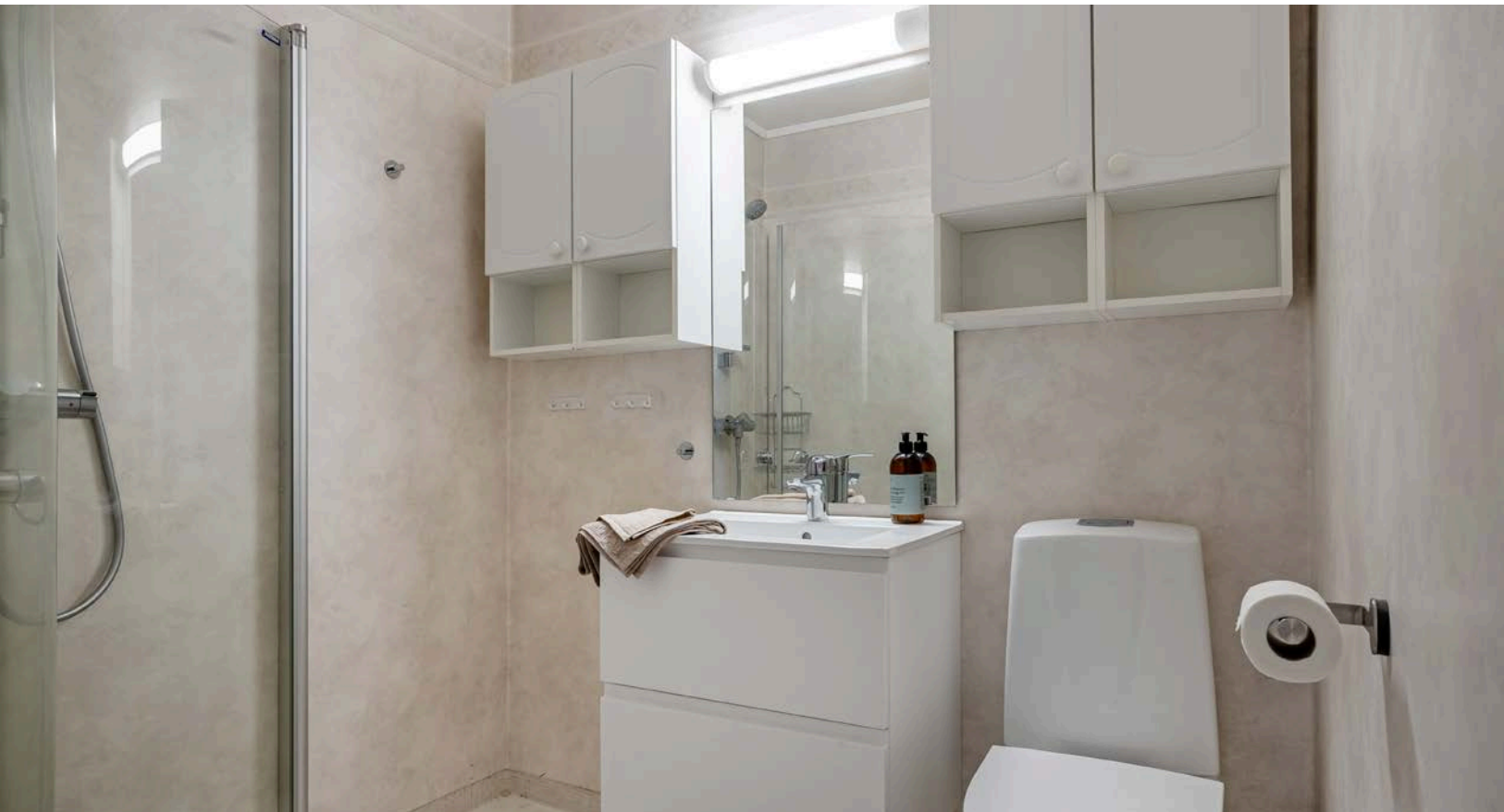
På soverommet er det plass til seng, kontorpult, kommoder og god oppbevaringsplass i plassbygde garderober.



Soverom 2 er et mindre rom som passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng og en kommode eller kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Boligen har et lyst baderom med våtromsbelegg på gulv og vegger, mekanisk avtrekksvifte og stråleovn over døren.



Baderommet er utstyrt med moderne baderomsinnredning med servant, vegghegte skap, speil og belysning, dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk ekstra toalettrom med avtrekksvifte.





Innredet kontor/garderobe med flere garderobeskap og trapp opp til 2. etasje.



Soverom 3 er et stort soverom som ligger i 2. etasje. Rommet har plassbygde løsninger med seng og garderobeskap.



Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord om ønskelig.



Koselig loftstue med plassbygd seng og garderobeskap.



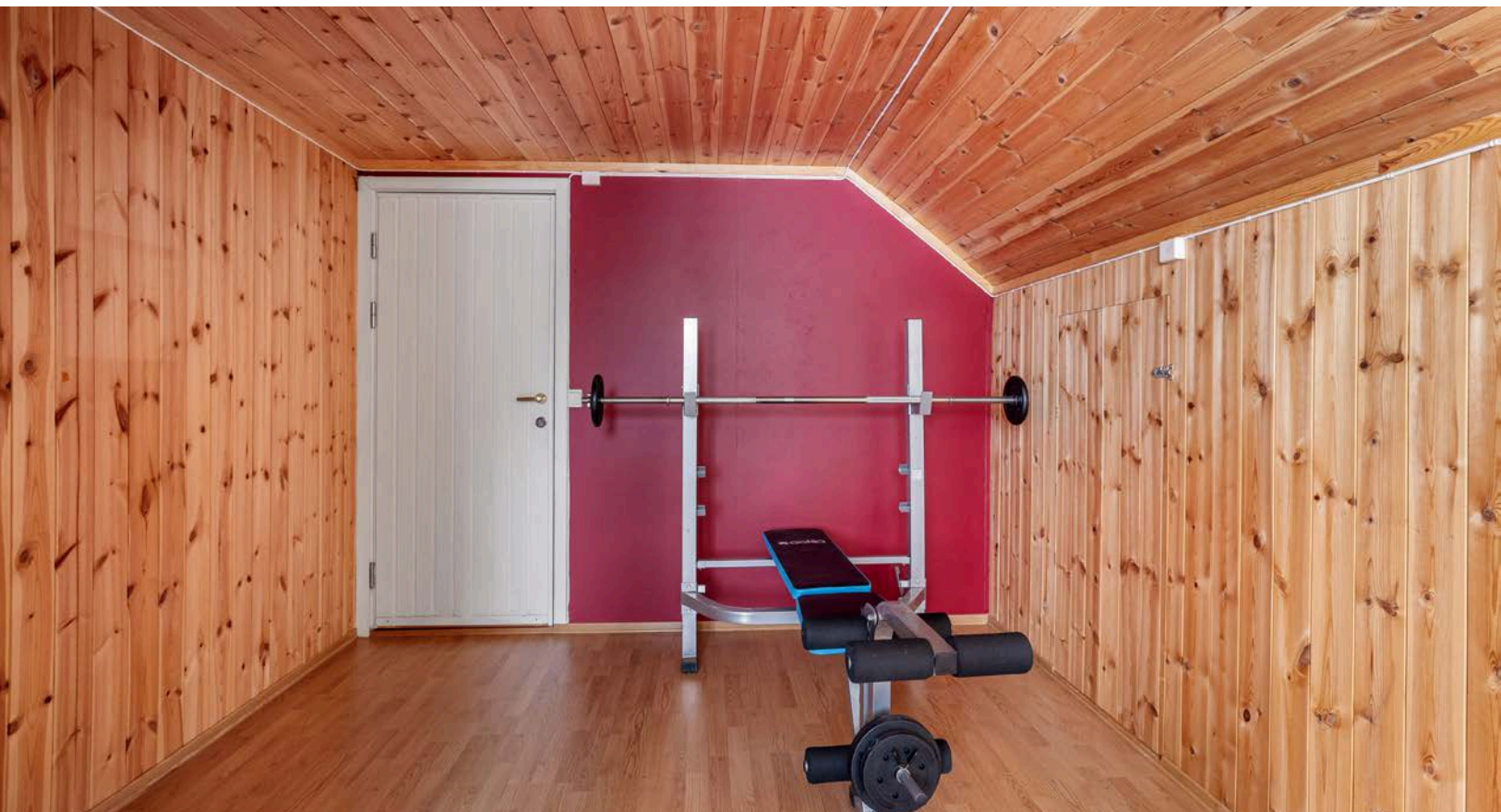
Lofstuen har lakkerte tregulv og overflater med ubehandlet trepanel.



I loftstuen er det en sjarmerende eldre vedovn som gir god varme.



Soverom 4 har laminat på gulv og ubehandlet panel på veggene.



Også dette soverommet er av god størrelse med plass til seng og garderobeløsninger etter eget ønske. Fra soverommet er det også adkomst til knekott med lagringsmuligheter.



Rom i kjeller innredet som en kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet er utstyrt med en eldre vedovn. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom i kjeller innredet som kjellerstue nr 2. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom i kjeller innredet som kjellerstue nr 2. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Praktisk med utvendig bod på 5m<sup>2</sup> i bakkant av carporten og adkomst fra carport og inn til vaskerommet.



Det er montert Easee elbil-lader.



Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Storhamar. Herfra er det gangavstand til Hamar sentrum, Maxi storsenter, skoler, barnehager, bade- og turmuligheter ved Mjøsa, m.m.



Velkommen til Storhamar og Øysteins gate 18!



# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

Salg  
Øysteins gate 18  
2315 Hamar



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 9  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 14 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 2  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 3  | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 05/02/2025

Bukkholtvegen 60  
Stange 2335  
91829037  
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| TG 1  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

**EIENDOMSDATA:**

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:1, Bnr: 2761          |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Liv Grøndalen             |
| <b>Tomt:</b>                 | 1039m2 m²                 |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                       |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig                 |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                 |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                 |
| <b>Regulering:</b>           | Kommuneplan 2018-2030     |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr. 21 966 i 2024.        |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Frende. Polisenr. 1147321 |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Kr. 1 191 667 for 2023    |
| <b>Byggeår:</b>              | 1972                      |
| <b>Fnr:</b>                  |                           |

**BEFARINGEN:**

|                                     |                                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 03.02.2025                                            |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Overskyet -2 grader og oppholdsvær. Snødybde ca.25cm. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Liv Grøndalen                                         |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   |                                                       |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter MMS3                                       |

**OM TOMTEN:**

Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Iflg. eier har tomten plen, prydbusker og trær, i tillegg til terrasse med impregnerte terrassebord og rekkverk.

**OM BYGGEMETODEN:**

Antar såle av betong, støpt plate på mark, betong grunnmur med siporex innv, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med stående panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Opprinnelig Moelven hus med påbygg.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i bra stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

- Oppvarming med varmepumpe, panelovner, stråleovn på bad og vedfyring.
- Det foreligger ikke opplysninger om det er lagt radonsperre eller utført radonmåling.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Byggetegninger 1971.
- Ferdigattest 21.02.1972.
- Byggetegninger påbygg 1988.
- Ferdigattest bruksendring kaldtlager 2-etasje 11.05.2018.
- Egenerklæring.
- Kommuneplan 2018-2030 Arealdel, bestemmelser og retningslinjer.
- Utskrift grunnbok.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Fritekst.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Utskrift grunnbok.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Grunnkart.
- Kommuneplan.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/2761//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2761//.
- Pantebokkopi.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2761//.

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

1-etasje vegg: Malt tapet, malt panel, malte plater, tapet og våtromsbelegg. teglstein ifbm. kombinert åpen peisovn og parafinovn.

Tak: Malte plater.

Gulv: Laminat og belegg.

2-etasje vegg: Ubehandlet panel.

Tak: Ubehandlet panel.

Gulv: Lakkert tregul og laminat.

Kjeller vegg: Ubehandlet panel, malt og ubehandlet betong, trefiberplater og gipsplater.

Tak: Ubehandlet panel og suplater. Gulv: Belegg og betong.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Følgende ble fremlagt:

- 1988 Påbygg.
- 2013 Skiftet vinduer i deler av boligen.



# EIERSKIFTERAPPORT™

- 2014 Montert avtrekksvifte bad, wc og lamper. Skifte stikk på oppvaskmaskin og vaskemaskin. Skiftet en bryter til dimmer.
- 2016 Skiftet til automatsikringer.
- 2017 Nytt kjøkken.
- 2017 Riving/flytting av stikk ifbm. nytt kjøkken. Storhamar Elektro.
- 2018 Bruksendring kaldt lager 2-etasje til bruksrom.
- 2022 Ny varmepumpe luft til luft.
- 2025 Tilsynsrapport fra Elvia med avvik, som ble utbedret av Storhamar elektro.

## AREALER OG ANVENDELSE:

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

## MÅLEVERDIGE AREALER:

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

## AREALBEGREPER:

BRA-i = Internt bruksareal  
 BRA-e = Eksternt bruksareal  
 BRA-b = Innglasset balkong  
 TBA = Terrasse- og balkongareal

## ENDRINGER:

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

## NB:

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

## AREAL BOLIG:

| Etasje:            | BRA-i      | BRA-e | BRA-b | TBA       | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|--------------------|------------|-------|-------|-----------|----------------------|----------------------|
| Kjeller            | 105        |       |       |           | 35                   | 70                   |
| 1-etasje           | 117        |       |       |           | 117                  |                      |
| 2-etasje           | 63         |       |       |           | 64                   |                      |
| Terrasse           |            |       |       | 26        |                      |                      |
| <b>SUM BYGNING</b> | <b>285</b> |       |       | <b>26</b> |                      | <b>70</b>            |
| <b>SUM BRA</b>     | <b>285</b> |       |       |           |                      |                      |

## AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:            | BRA-i     | BRA-e     | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|--------------------|-----------|-----------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Carport            |           | 21        |       |     |                      | 21                   |
| Bod                |           | 5         |       |     |                      | 5                    |
| <b>SUM BYGNING</b> |           | <b>26</b> |       |     |                      | <b>26</b>            |
| <b>SUM BRA</b>     | <b>26</b> |           |       |     |                      |                      |

## AREAL UTHUS/ANNEKS:

| Etasje:            | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|--------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>SUM BYGNING</b> |       |       |       |     |                      |                      |

SUM BRA  
SUM BRA

**BRA-i:**

Kjeller: Trapp, gang, 3 boder og 2 kjellerstuer.

1-etasje: Vindfang, trapp til kjeller, trapperom til 2-etasje/kontor/garderobe, 2 soverom, toalettrom, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

2-etasje: Trapp, gang, 2 soverom og loftstue.

**BRA-e:**

Carport og utvendig bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

2-etasje: 63kvm BRA-i + knekott begge sider 53kvm ALH = 116kvm GUA. (ALH = areal med lav takhøyde under 1,90m + 0,60m)

GUA = Totale gulvarealet. Areal målt med laser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Generelt vedlikehold må påregnes.

**ANDRE MERKNADER:**

- 2020 Tilsynsrapport fra Hedmarken Brannvesen med avvik, som ble utbedret. Saken er avsluttet.

## BYGGMESTER:

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

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

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

## INTEGRITET:

### UAVHENGIG TAKSTMANN

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

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

05/02/2025

Arild Hoberg

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Støpt plate på mark.

Grunnmur av betong med Siporex innv. som kledd med plater og panel. Grunnmur er pusset og malt over terreng.

**Merknader:** Det var ikke mulig å besiktige grunnmur innvendig, da grunnmuren er kledd med Siporex og plater/panel. Forventet levetid for utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur er ikke vurdert, da eiendommen var tildekket med snø på befaringdagen.

Antar at det er drenering rundt boligen.

**Merknader:** Taknedløp blir ført ned i grunnen, derfor er det grunn til å anta at det er drenering.

Det ble også registrert noe fukt i betong gulvet kjeller enkelte plasser nær yttervegg, og i Siporex, som er faststøpt til yttervegg grunnmur.

(Siporex fungerer som isolasjon).

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur. Antas isolert med mineralull. Kledningen med stående panel og liggende panel i gavlvegger. Det ble registrert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

**Merknader:** Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noen riss/sprekker i panel ble registrert.

Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold.

Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60 år

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og 2013.

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013.

Ytterdør i tre med små ruter.

Vinduer og dører i tre.

Vannbrett i metall.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Generelt vedlikehold innvendig og utvendig.

Vindu fra 1988 TG2, over halvparten av forventet levetid er nådd.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60 år

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taktekking eller nedbøyning er ikke undersøkt p.g.a. snø på taket. TGiu

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, med lufting via raft. Teglpipeline som er forlenget med elementpipe.

Vindskier med isbord og snøfangere.

**Merknader:** Vindskier med isbord uten beslag har behov for vedlikehold.

Normal levetid for betong takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg før omlegging: 30 til 60 år.

#### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1988

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Antar sutak, sløyfer og lekter. Tekket med betongtakstein.

**Merknader:****TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner, forkantbeslag, nedløp og pipebeslag i metall.

**Merknader:** Det antas at nedløp blir ført i rør ned i dreneringen eller i eget rør.

Ingen spesielle avvik ble registrert på befaringsdagen.

Forventet brukstid på renner og nedløp i metall før utskifting 5 - 15år.

**5. Loft****TG iu** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er ingen luke til loftet.

**Merknader:****6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG iu** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser med rekkverk, utført med impregnerte materialer. Utgang fra stue.

**Merknader:** Rekkverk tilfredsstillende ikke krav til høyde. TG2

Terrasse ble ikke undersøkt videre på grunn av snø dekket terrasse.

**7. Piper og ildsteder****TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeår. Forlenget med elementpipe ifbm. påbygg i 1988. Pusset og malt i kjeller. Vedovn i kjellerstue. Tegl til spekk i 1-etasje ifbm. innmuring av kombi. peis og parafinovn og vedovn i 2-etasje.

Heldekkende beslag over tak med toppbeslag.

**Merknader:** Mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke.

Hedmarken Brannvesen hadde tilsyn 2020 og feiing 2023.

Ingen avvik eller anmerkninger.

Forventet levetid murte piper og ildsteder før utskifting 20 - 40år.

**8. Etasjeskillere****TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag i etasjeskillere mellom etasjene.

**Merknader:** Noe knirk i gulv 1-etasje og 2-etasje.

Det ble ikke registrert nevneverdig nivåforskjeller på gulv i 1-etasje og 2-etasje, der dette ble undersøkt.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger med malt og ubehandlet betong, panel, trefiberplater og gipsplater. Himling med panel og suplater.

**Merknader:** Noe misfarging på en plate ned mot gulv.

Ingen andre avvik ble registrert.

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjeller gulv: Ubehandlet betong og oppforet trekonstruksjon med belegg.

**Merknader:** Noe riss og sprekker i betongoverflatene.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Det er ventiler i ytterveggene i de fleste rommene.

**Merknader:** Naturlig ventilering vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull i yttervegg og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det ble registrert noe høye fuktverdier.

Det ble også målt høye fuktverdier på gulv mot yttervegg, der dette ble målt.

Antar at drenering må spyles. anbefaler også å kjøre kamera i drenerør.

Anbefalt spyling av drenering 1 - 5år.

Normal levetid drenering før utskifting 20 - 60år.



## 10. Våtrom

### 10.1 Bad

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsbelegg på vegg og malte plater i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende, servant med 1 greps blandebatteri. Speil og lyspunkt med kontakt over. Overskap på begge sider av speil. Gulvsmontert wc, dusjdører med dusjgarnityr og 1 greps blandebatteri. Mekanisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dørblad. Stråleovn over dør.

**Merknader:** Dør av trematerialer i våtsonen.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Normal levetid for vinylbelegg på våtrom før utskifting: 10 til 30år




**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Alder våtromsbelegg er ikke oppgitt.

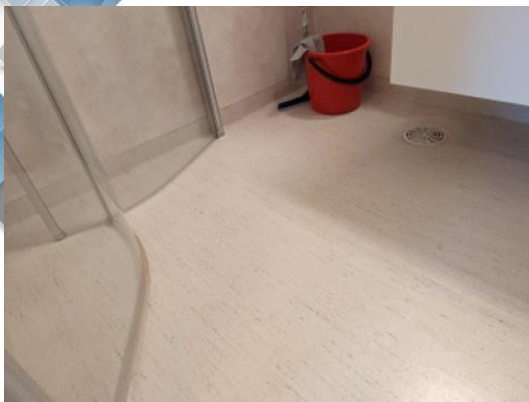
Våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring og under list ved dør.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørlist er ca. 2,5cm.

Plastsluk er plassert utenfor dusjdører under innredning.

**Merknader:** Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Normal levetid for våtromsbelegg i våtrom før utskifting: 10 til 30år



### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg er lagt ned i sluk med klemring.

Våtromsbelegg vegg og gulv.

Belegg er lagt under list ved dør, med høydeforskjell ca. 2,5cm til sluk.

**Merknader:** Dør har ikke vanlig terskel, men en list som dekker overgang våtromsbelegg og laminat i gangen.

Det ble boret hull i tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Dokumentasjon på våtromsbelegg ble ikke fremlagt.

## 10.2 Vaskerom

### TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med laminat benkeplate, vaskekum med 1 greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, overskap og hyller.

Lyspunkt i tak.

Varmtvannsbereider er plassert i skap.

Malte slette flater på vegg og malte plater i tak.

Vindu over benkeplate og dør ut til carport.

**Merknader:** Ikke våtromsplater e.l. på vegg.

Generelt vedlikehold må påregnes.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg som går bort til sluket og ikke ned i sluk med klemring.

Belegget går opp ca .1,5cm på vegg bak en trelist og opp under list ved terskel til utgang carport og opp på terskel til kjøkken uten list.

**Merknader:** Manglende fall til sluk og feil utførelse på våtromsbelegg våtrom.



### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg gulv.

**Merknader:** Vaskerommet har ikke dusj, og blir heller ikke utsatt for direkte vannbelastning.

Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere høye fuktverdier.

1. -Våtromsbelegg er ikke ført ned i sluk med klemring.

2. -Våtromsbelegg er ikke ført min. 5cm opp på vegg.

3. -Det er ikke membran/våtromsbelegg i området bak vaskekum. Normal levetid for våtromsbelegg før utskifting: 10 til 30år

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1972

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Ikea kjøkken fra 2016, med profilerte fronter, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, kjølfrys, kum med 1 greps blandebatteri, laminat benkeplate, mekanisk avtrekksvifte og kitchen board.

**Merknader:** Skade på gulv etter tidligere fukt fra kjøleskap iflg. eier.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår i bra stand.



## 12. Andre rom

### TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

**Merknader:** Enkelte sår og hakk kan forekomme.

Generelt vedlikehold.

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1972

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Toalett rom med gulvsmontert wc.

Vannrør av kobber og avløp i plast/pvc

**Merknader:** Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen.

Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år

Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L fra 2006, er plassert i vaskerom med sluk.

**Merknader:** Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

Varmepumpe Luft til luft fra 2022 montert i stue.

Olje/parafintank er plassert i eget innmuret rom i kjelleren, med inspeksjonsluke. Oljeløfter i kjeller nedgang. Kombinert parafinovn og åpen peisovn i stue.

**Merknader:** Varmepumpe fungerer som den skal iflg. eier.

Parafinovnen har ikke blitt brukt i deres eie iflg. eier.

#### TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventiler i vegger og over vinduer, mekanisk avtrekk kjøkken, bad og wc.

Tilluft mellom dør og terskel.

**Merknader:** Ingen avvik ble registrert.

#### TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med gulvmontert wc, servant med 1-greps blandebatteri, speil med lyspunkt over servant.  
Avtrekksvifte og tilluft under dør.

**Merknader:** Ingen avvik registrert, utover vanlig vedlikehold.

#### 14. Garasje – uthus

##### TG 2 14.1 Garasje – uthus

Carport med pulttak med papptekking på tak og stående panel utvendig. Takrenner og nedløp ut til terreng. El bil lader.  
Gruslagt gulv.

I bakkant av carport er det en bod.

**Merknader:** Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noen riss/sprekker i panel ble registrert.

Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold.

Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år

#### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

##### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 15.01.2025 iflg.eier.

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1972

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegg automatsikringer plassert i kjellernedgang. Åpent og skjult ledningsnett.

Inntakssikringer er plassert under sikringskap.

Montert ny måler 23.11.2017 med samsvarserklæring.

**Merknader:** Det er ikke kjent om det er utført arbeid på el. anlegget etter 1999, uten samsvarserklæring.

2014 Montert avtrekksvifte bad, wc og lamper. Skiftet stikk på vaskemaskin og oppvaskmaskin. Skiftet en bryter til dimmer og festet løs stikkontakt. Utført av Storhamar Elektro AS, med samsvarserklæring.

2016 Skiftet til automatsikringer. Utført av Elektrikeren Hamar, med samsvarserklæring.

2017 Riving/flytting av stikk ifbm. nytt kjøkken. Utført av Storhamar Elektro AS, med samsvarserklæring.

2025 Tilsynsrapport fra Elvia 15.01.2025 med avvik, som ble utbedret av Storhamar Elektro AS 23.01.2025.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vi anbefaler på generelt grunnlag, at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

### TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Kjellerstuer er ikke godkjent til varig opphold.

Kjellerstuer skal ha rømningsvei via vindu (min. 0,5m x 0,6m. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5m) i tillegg til trapp opp til 1-etasje og ut i det fri.

Rekkverk i trapp til andre etasje, er litt for lavt i den øverste delen av trappen.

Rekkverk i trapp ned til kjelleren er for lavt og mangler spiler. Mangler rekkverk høyre side.

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur                                                                            |
|                                 | På grunn av alder, da over halvparten av forventet brukstid er nådd, før event. utbedring av vegg mot terreng. |
| 1.3                             | Drenering                                                                                                      |
|                                 | Det anbefales spyling/rengjøring av dreneringsrør.                                                             |
| 2.1                             | Yttervegger og veggkonstruksjon                                                                                |
|                                 | På grunn av alder, over halvparten av forventet levetid før utskifting er nådd.                                |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                               |
|                                 | På grunn av alder.                                                                                             |
| 4.3                             | Renner, nedløp og beslag                                                                                       |
|                                 | Alder renner og nedløp.                                                                                        |
| 7.1                             | Piper og ildsteder                                                                                             |
|                                 | TG2 p.g.a. alder.                                                                                              |
| 9.1.3                           | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon                                                                              |
|                                 | Fukt i yttervegg og betong gulv.                                                                               |
| 10.1.1                          | Bad Overflate vegger og himling                                                                                |
|                                 | Dør i våtsone.<br>Manglende dokumentasjon.                                                                     |
| 10.1.2                          | Bad Overflate gulv                                                                                             |
|                                 | Mangelfull dokumentasjon.                                                                                      |
| 10.1.3                          | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                              |
|                                 | Ikke belegg som går opp min. 1,5cm på terskel. Dør av trematerialer i våtsone<br>Mangelfull dokumentasjon.     |
| 10.2.1                          | Vaskerom Overflate vegger og himling                                                                           |

|      |                                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | Alder, generelt vedlikehold og manglende dokumentasjon.                                              |
| 11.1 | Kjøkken Kjøkken                                                                                      |
|      | Skade på gulv etter tidligere fukt fra kjøleskap.                                                    |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                  |
|      | Normal levetid for kobberør er allerede nådd.<br>Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen. |
| 14.1 | Garasje – uthus                                                                                      |
|      | Alder, over halvparten av forventet levetid før utskifting er allerede nådd.                         |

#### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

|        |                                                                                                                                           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.2.2 | Vaskerom Overflate gulv                                                                                                                   |
|        | Sparkling/støping av gulv med fall til sluk iht. TEK17.<br>Montering av våtromsbelegg iht. TEK17.                                         |
|        | Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-                                                           |
| 10.2.3 | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                    |
|        | Punkt 1 og 2 er beskrevet med prisvurdering i foregående post.<br>Punkt 3. Montering av våtromsbelegg eller lignende godkjente løsninger. |
|        | Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-                                                           |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>                                                  |               |
| Aktiv EM Hamar                                                      |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>                                                  |               |
| 1213250017                                                          |               |
| <b>Selger 1 navn</b>                                                |               |
| Liv Grøndalen                                                       |               |
| <b>Gateadresse</b>                                                  |               |
| Øysteins gate 18                                                    |               |
| <b>Poststed</b>                                                     | <b>Postnr</b> |
| HAMAR                                                               | 2315          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2014          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 11            |
| Antall måneder                                                      | 0             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap                                                   | Frende        |
| Polise/avtalnr.                                                     | 1147321       |

Document reference: 1213250017

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LG

1

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

|                  |                                                                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                         |
| Beskrivelse      | Skyllekum,kran vaskerom. Dusj,håndvask/underskap klosett på bad, oppvaskmaskin,vask,kran kjøkken. Klossete på wc av Hamar rørleggerservice |
| Arbeid utført av | Yr rør Hamar                                                                                                                               |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

|             |                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Krav om muligheter for kontroll/ se hele pipa i annenetasje. Det er rettet på og godkjent av brannvesenet |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Bytte av varmpumpe |
| Arbeid utført av | Stange elektriske  |

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse | Hadde kontroll av eltilsyn 15.01.25 |
|-------------|-------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Beskrivelse | Easee lader montert av Edvardsen elektro |
|-------------|------------------------------------------|

Document reference: 1213250017

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Min mann har skiftet vinduer, verandadør og isolert, isolert i kjeller og omgjort kaldt lager i 2 etasje til oppholdsrom. Rapportert til kommunen og godkjent der. Samt skiftet innvendige dører og lagt laminat gulv i 1 etasje.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se ovenfor. Omgjort kaldt lager til beboelsesrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Hamar kommune

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1213250017

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213250017

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Liv Grøndalen  | 33f9b6733d2fb696d2c4704<br>3fcfb1fd5cd4196e5 | 20.01.2025<br>16:10:19 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1213250017

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

# Nabolagsprofil

Øysteins gate 18 - Nabolaget Storhamar - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| 🚗 Øysteins gate           | 1 min 🚶     |
| Totalt 15 ulike linjer    |             |
| 0.1 km                    |             |
| 🚉 Hamar stasjon           | 22 min 🚶    |
| Linje F6, RE10, RE11, R60 |             |
| 1.6 km                    |             |
| ✈️ Oslo Gardermoen        | 1 t 1 min 🚗 |

## Skoler

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Storhamar skole (1-7 kl.)    | 10 min 🚶 |
| 307 elever, 23 klasser       |          |
| 0.8 km                       |          |
| Greveløkka skole (1-7 kl.)   | 12 min 🚶 |
| 199 elever, 13 klasser       |          |
| 0.9 km                       |          |
| Rollsløkken skole (1-7 kl.)  | 5 min 🚗  |
| 252 elever, 15 klasser       |          |
| 2.5 km                       |          |
| Wang Hamar (8-10 kl.)        | 17 min 🚶 |
| 87 elever, 6 klasser         |          |
| 1.2 km                       |          |
| Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) | 16 min 🚶 |
| 358 elever, 27 klasser       |          |
| 1.2 km                       |          |
| Storhamar videregående skole | 14 min 🚶 |
| 410 elever                   |          |
| 1 km                         |          |
| Wang Toppidrett Hamar        | 17 min 🚶 |

## Ladepunkt for el-bil

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| 🚗 P-hus Vestre torg, Hamar | 10 min 🚶 |
| 🚗 Maxi Storsenter          | 10 min 🚶 |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

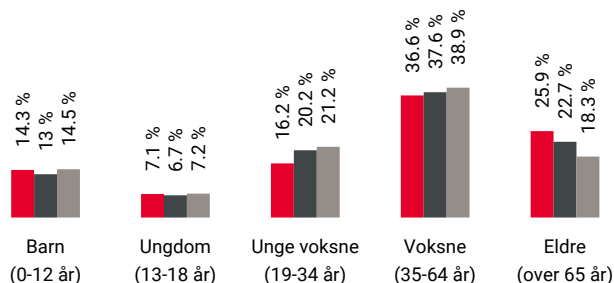
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Storhamar | 1 378     | 607           |
| Hamar     | 35 200    | 17 895        |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Bambini Montessoribarnehage (0-5 år) | 6 min 🚶  |
| 84 barn                              |          |
| 0.5 km                               |          |
| Martodden barnehage (1-5 år)         | 17 min 🚶 |
| 66 barn                              |          |
| 1.2 km                               |          |
| Ankerløkken barnehage (1-5 år)       | 19 min 🚶 |
| 27 barn                              |          |
| 1.4 km                               |          |


## Dagligvare


|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Rema 1000 Bispehaugen | 3 min 🚶 |
| Coop Extra Maxi       | 7 min 🚶 |





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering  
Lett 90/100

 Støynivået  
Lite støynivå 86/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

## Sport

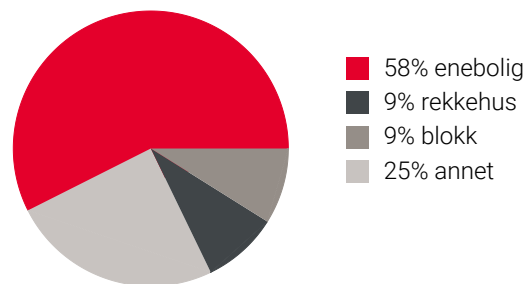
 Sangenparken ballbane 6 min   
Ballspill 0.4 km

 Koigen Sandvolleyballanlegg 8 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.6 km

 Ankerskogen treningscenter/svømm... 14 min 

 Espern express 17 min 

## Boligmasse



«Flott nabolag med sentral beliggenhet. Korte gangavstander til de aller fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

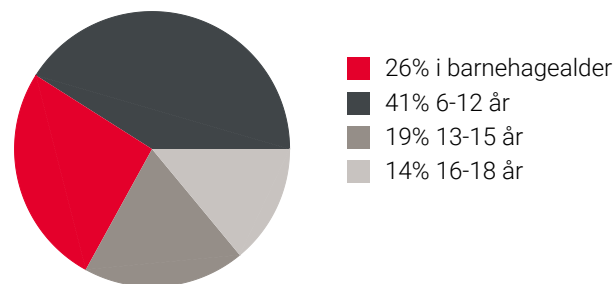


## Varer/Tjenester

 Maxi Hamar Storsenter 7 min 

 Boots apotek Hamar 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

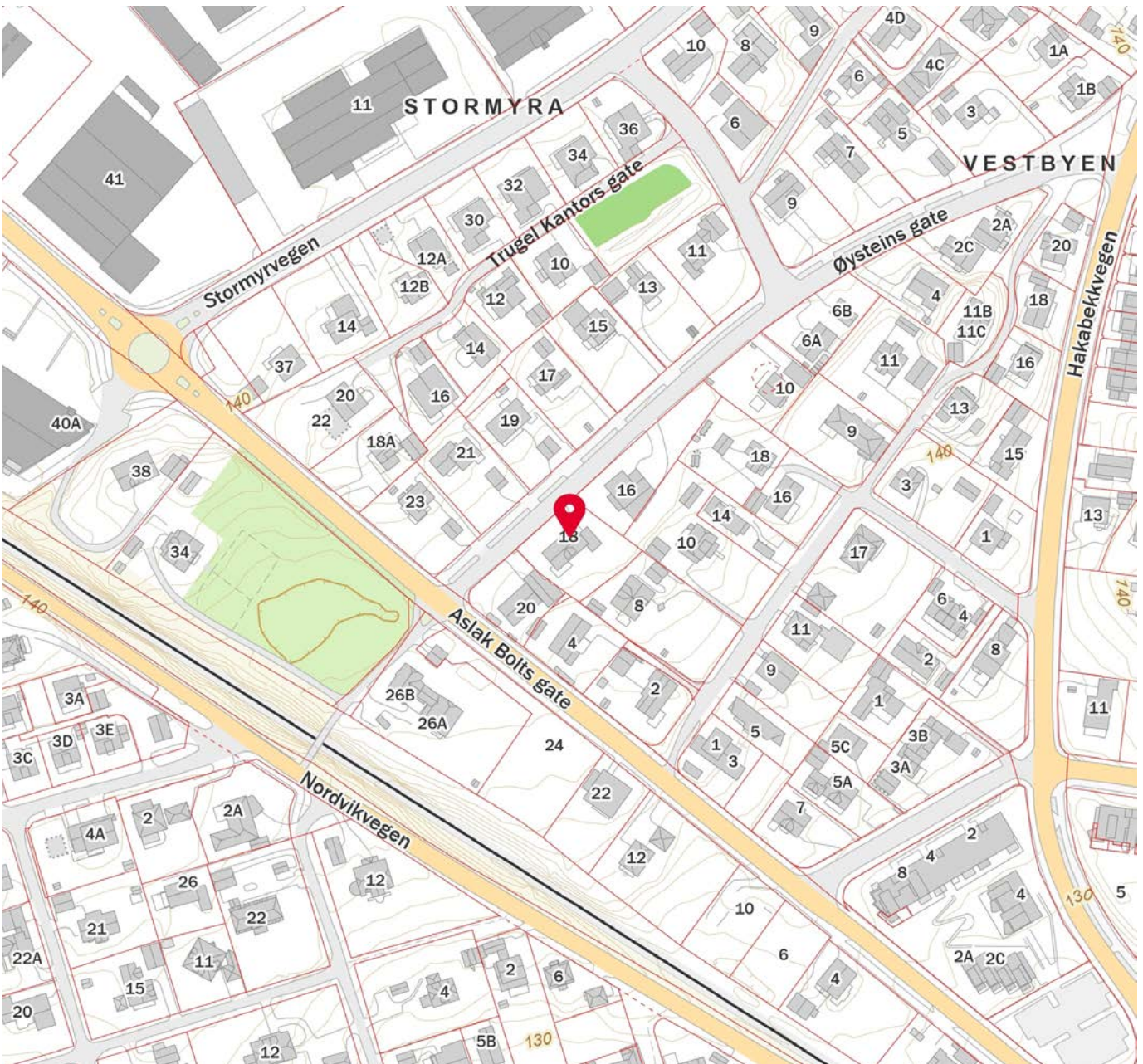
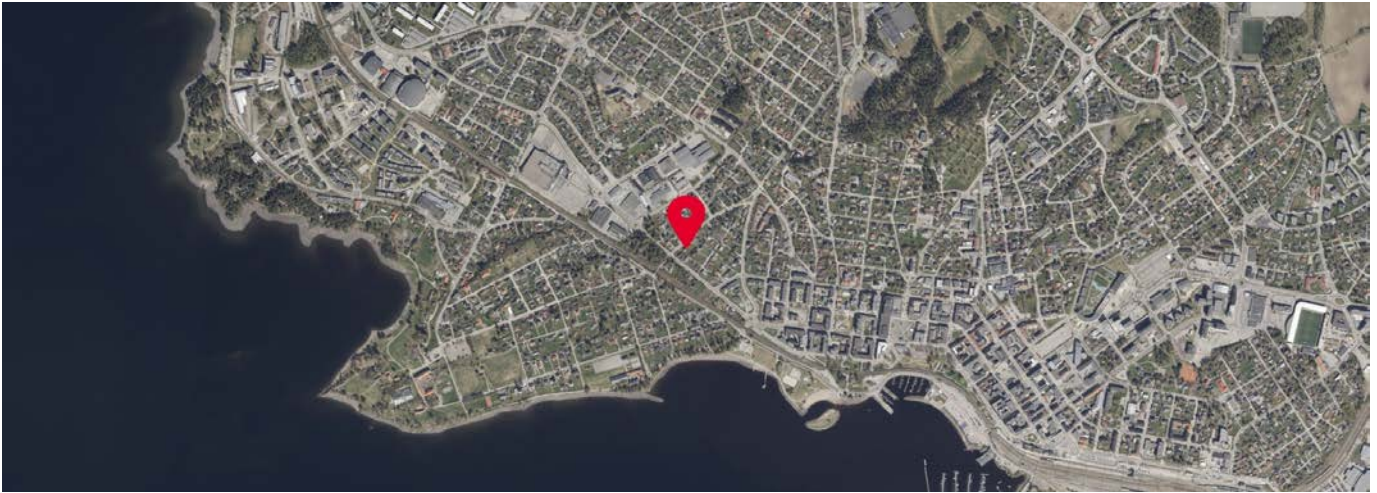



0% 46%

 Storhamar  
 Hamar  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Øysteins gate 18  
2315 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre