

aktiv.



Torggata 123, 2317 HAMAR

HAMAR SENTRUM



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Benedicte Aambakk og
Anders Mejlbo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1876
BRA-i/BRA Total 125 m²/145 m²
Tomtstr.: 332.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1213250267

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Torggata 123!

Dette er en sjelden mulighet for å få en meget sjarmerende enebolig med sentral beliggenhet i en rolig og lite trafikkert gate i Hamar sentrum. Eiendommen består av enebolig over et plan med loftetasje og grovkjeller, samt et uthus. Begge byggene er oppført i ca. 1876. Eneboligen er tatt godt vare på, hvor det er bevart flere originale elementer, samtidig som den er modernisert oppgjennom årene. I 1. etasje ønskes du velkommen via fløydører til entréen, i tillegg finner du to hyggelige stuer, kjøkken med egen inngang og praktisk vaskerom med toalett. I loftetasjen er det loftstue og to soverom. Bakgården byr på terrasse og hyggelige, skjermede uteplasser. Her bor du kun minutters gange fra alt sentrum har å by på, samt flotte tur- og friluftsområder langs Mjøsa!



Innhold

Nøkkelinformasjon2

Om eiendommen4

Tilstandsrapport47

Egenerklæring77

Energiattest85

Nabolagsprofil86

Budskjema94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 38 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, gang, kjøkken, spisesstue, stue og vaskerom/toalettrom.

Loftetasje

BRA-i: 41 m² Loftstue, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse.

2. etasje

2 m² Balkong.

Uthus

BRA-e: 20 m² Tre boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomt

Eiertomt på ca. 332m². Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring/parkeringsareal og bakgård skiferheller, plen og terrasser.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eneboligen ligger meget sentralt til i et rolig og attraktivt boligområde rett utenfor sentrumskjernen i Hamar. Herfra er det gangavstand til alle servicetilbud man trenger i hverdagen. Hamar sentrum kan by på flere nisjebutikker, koselige kaféer og restauranter. Du finner blant annet Nagomi som har nydelig sushi, Il Teatro med italienske spesialiteter og Matkvartalet med en rekke mattilbud fra ulike steder i verden.

Rett utenfor sentrumskjernen finner du Mjøsa hvor det er anlagt sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. Ved vannkanten har også området Mjøsfronten blomstret opp de siste årene. Her er det strandbar og flere spisesteder som holder åpent i sommerhalvåret, et meget populært sted som du finner kun noen minutter fra boligen. Det er en flott tursti langs Mjøsa som fører deg til Domkirkeodden, videre mot Jessnes - en perfekt utfukt for både store og små året rundt. Ellers er det kort vei til Ankerskogen hvor det er svømmehall, fotballbaner, turstier og frisbeeanlegg. I vinterhalvåret er det ved Greveløkka skole skøytebane og akebakke.

Hamar kulturhus med kino, bibliotek og en rekke forestillinger og konserter året igjennom, ligger kun noen minutters gange fra boligen. Her er det også et godt tilbud av aktiviteter for både liten og stor, med blant annet diverse konserter og øvingslokaler for kulturskolen. På østsiden av bykjernen finner du kjøpesenteret CC Hamar med et godt utvalg av butikker, spisesteder og servicefunksjoner.

I sentrum ligger også jernbanestasjonen med hyppige avganger mot Oslo og Trondheim.

Den nærmeste barnehagen er Bambini Montessoribarnehage som ligger ca. 500 meter fra boligen. Til Greveløkka barneskole er det ca. 950 meter og det er ca. 1,5 km til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole.

Byggemåte

Boligbygg oppført med kjeller og krypkjeller (blindkjeller), grunnmur av naturstein. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédører i profilert utførelse. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 23.12.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Taktekking: Det er observert at taksteinen på deler av takflaten ligger ujevnt med liten utlufting under taksteinen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter i den bærende takkonstruksjonen og en utførelse som ikke er tilstrekkelig rett og plan. Ujevn takstein kan medføre redusert funksjon for taktekking, blant annet ved at stein ikke ligger korrekt i inngrep, noe som kan gi økt risiko for forskyvning, lekkasjer og skader ved vind- og snøbelastning. Videre er det registrert at det på hovedparten av takflaten ikke er etablert undertak. Manglende undertak innebærer at takkonstruksjonen ikke har sekundær sikring mot inntrengning av fukt, snø og regn som kan blåse inn under taksteinen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjon, isolasjon og tilstøtende bygningsdeler, særlig ved værpåvirkning og over tid. De påviste forholdene vurderes å skyldes alder på konstruksjonen kombinert med opprinnelig byggeskikk, senere ombygginger og endringer, samt naturlig deformasjon i materialer over tid. Konsekvensene kan være redusert levetid for taktekking og konstruksjon, økt vedlikeholdsbehov og fare for skjulte fukt og råteskader.
- Nedløp og beslag: Det registreres en bulket takrenne, forholdet kan medføre forkortet levetid. Enkelte takrenner og nedløpsrør bærer preg av alder.
- Veggkonstruksjon: Ingen lufting, avsluttet nære terreng. ukjent oppbygging.
- Takkonstruksjon/loft: Boligen har en eldre, lukket takkonstruksjon uten etablert lufting. Det er observert skjevheter i takkonstruksjonen. Manglende lufting i lukkede takkonstruksjoner gir begrensede muligheter for uttørring av fukt som kan oppstå som følge av diffusjon fra inneluft, mindre lekkasjer eller kondens. Dette medfører økt risiko for fuktoppbygging i konstruksjonen. Skjevheter kan påvirke lastfordeling i takkonstruksjonen og bidra til ytterligere belastning på enkelte konstruksjonsdeler. Over tid kan dette medføre svekket bæreevne og økt risiko for skader. Mulige konsekvenser av de påviste forholdene er utvikling av kondensproblematikk, fukt- og råteskader i treverk, samt redusert levetid for takkonstruksjonen. Forholdene kan også medføre økt risiko for luktproblemer og i enkelte tilfeller påvirkning på innemiljøet.
- Takvinduer: Takvindu på bad og i entré bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
- Utvendige dører: Det registreres tregheit i entrédør til kjøkken og i balkongdør. Dørbladene henger på terskel/karm. Eksakt årsak til registrerte forhold er ikke kjent
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det ble ikke observert synlig skader. TG2 er satt for å belyse risiko da utkraget balkong av denne typen er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft.

- Rom under terreng: Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at vegg og gulvoverflaten er av mur/betong. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det observeres et fuktig miljø i kjelleren, og det registreres fuktskader i plassbygd innredning i treverk som er plassert direkte på kjellergulv. Det er viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.
- Kryp kjeller: Boligen har blindkjeller (krypkjeller) under deler av bygningen, og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende innsyn medfører usikkerhet knyttet til tilstand på grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjonsdeler i dette området. Det er registrert fuktproblematikk i boligens uinnredete kjeller og det vurderes at det med høy sannsynlighet vil være tilsvarende fuktproblematikk i blindkjelleren, herunder risiko for forhøyet fuktbelastning, kondens og utvikling av mugg- og råteskader i bærende konstruksjoner. Eldre boliger med krypkjeller uten kontrollert ventilasjon er særlig utsatt for slike problemstillinger. På bakgrunn av byggets alder, manglende tilkomst og registrert fuktproblematikk, kan det ikke utelukkes skjulte skader i blindkjelleren. Forholdet vurderes å innebære økt risiko for fukt- og råteskader samt negativ påvirkning på innneklima.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på veggen. Trappen har åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm.
- Innvendige dører: Det er registrert slark i låsekasser på enkelte dører og dørblader på flere dører tar i karm og/eller terskel. Forholdet vurderes å skyldes alder og slitasje på dører.
- Vannledninger: Vannrør av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, forholdet kan føre til frostskaader og rørbrudd, med påfølgende vannlekkasjer og omfattende følgeskader på bygning og installasjoner.
- Avløpsledninger: Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Ventilasjon: Det registreres lite ventilasjon i boligen og det er ukjent om ventilasjon/ tilluft er tilstrekkelig.
- Varmtvannstank: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- Andre installasjoner: Varmepumpen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- Elektrisk anlegg: Med bakgrunn i at det ikke foreligger dokumentasjon (samsvarserklæring) på arbeider utført før 2015 så anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll.
- Fuktsikring og drenering: Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall bort fra bygningen, noe som kan redusere naturlig bortledning av overflatevann fra grunnmuren. Ventilert i grunnmuren er plassert tett mot terrengnivå, noe som kan medføre økt risiko for inntrenging av vann og fukt fra bakken. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreneringssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det er registrert symptomer på fuktvandring i kjelleren, noe som kan være en følge av utilstrekkelig drenering, terrengforhold og byggets alder. Slike forhold kan føre til fuktskader, muggproblematikk og redusert levetid for kjellerkonstruksjoner.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert riss i grunnmuren, samt avskalling og bom i puss. Rissene kan indikere bevegelse i konstruksjonen, setninger eller materialtretthet. Avskallet puss og områder med bom kan redusere grunnmurens beskyttelse mot fukt og ytre påvirkninger, og kan over tid føre til økt fuktinntrengning og nedbrytning av murverket.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom: På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand og eventuelle restlevetid er ikke kjent.
- Ventilasjon på vaskerom: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Manglende tilluft i våtrom kan medføre redusert ventilasjonsevne, økt fuktbelastning og forhøyet risiko for kondens-, mugg- og fuktskader.
- Overflater vegger og himling på bad: Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft i dusjsjonen. Årsak er ukjent, manglende vedheft i elastiske fuger i dusjsjonen kan føre til vanninntrengning bak overflater og økt risiko for fukt- og følgeskader i konstruksjonen.
- Overflater gulv på bad: Lokalfall i dusjsjonen vurderes som tilfredsstillende. Utenfor dusjsjonen er fallforholdene mindre enn anbefalt, noe som kan føre til at vann ikke ledes til sluk i tilstrekkelig grad ved vannsøl eller ved en potensiell lekkasje. Fallforhold under badekar er ikke kontrollert, og tilstanden i dette området er derfor ikke kjent. Det er observert sprekke i en gulvflis og bomlyd i enkelte gulvfliser. Forholdet kan indikere bevegelse i underlaget eller mangelfull heft. Sprekkdannelser og bom kan føre til redusert overflatefunksjon og økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner over tid.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer / tilstand er ikke kontrollert. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.

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

- Vinduer: Vannbord under vinduer har ikke tilstrekkelig fall, utvendig omramming er avsluttet tett mot vannbrett. Dette fører til at vann blir værende på vannbordet, forholdet har medført råteskader på enkelte av omrammingsbord og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det registreres skjevhet i stue og spisetue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40mm i stue og 15mm i spisestue. TG3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, og målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
- Ventilasjon på bad: Rommet har ingen ventilasjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?: Ja. Mindre lekkasje i dusjsone med liten mengde vann oppdaget ved døråpning mellom stue og kjøkken i første etasje. Skadebesiktigelse gjennomført av takstmann fra Fremtind Asgeir Fandrem. Ingen fuktskade påvist til tilstøtende rom.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Trysil Flis og Malersenter.

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende fliser på gulv og opphøyet kant i dusjnise ble fjernet. Montert ny slukmatte i klemring, og brukt slukmatten til tetting under fliser og på opphøyet kant. Montert heldekkende duk på gulvet i dusjnise, denne ble limt med Ardex 8 pluss 9 membra. Fliser limt og fuget med ardex produkter. Dusjdører ble montert på innsiden av opphøyet kant.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Atlas Bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Membranarbeid og flislegging.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jac E Jensen & sønn AS.

Beskrivelse av arbeidet: Støp av gulv, div sparkling og maling.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Hamar Rørleggerbedrift AS.

Beskrivelse av arbeidet: Påkobling av eksisterende røranlegg opp til andre etasje.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Den ufaglærte er i dette tilfellet utdannet tømrer med 30 års praktisk erfaring fra utførende yrke. Navn Roger Holen. Far til boligeier Benedicte Aambakk. Forsterkning av gulv, lekting, montering av våtromsplater, montering av ny dør og flytting av lettvegg.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt lagt nytt av utførende flislegger.

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

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn takvinduer x 2 + sidevinduer x 2. Arbeid utført av tømrer Roger Holen (far til boligeier Benedicte Aambakk).

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Beskrivelse av arbeidet: Avløp fra takrenner lagt i rør og ført vekk fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?: Hele boligen.

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

Observert sølvkre i gang i førsteetasje. Kun et enkelte individ observert per gang og med langt mellomrom mellom observasjoner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Dobloug Entreprenør AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny stikkledning inn til hus. Ny vannmåler. Utført i regi av kommunen ved renovering av Torggata til miljøgata i 2018.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peisovn.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Lundsbakken elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til elbil-lader. Skifte av automater i skap til kombiautomater. Montering av overspenningsvern.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Lundsbakken elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til vaskerom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Lundsbakken elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: 2 stk nye kurser til kjøkken.

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

Loft utbygget og gjort om til bruksrom. Arbeid utført før vi overtok bolig. Ukjent når arbeidet er gjort. Først i etterkant av kjøp ble det kjent at det ikke forelå noen ferdigattest for loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Ja.

Ferdigattest bruksendring fra 2023.

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

Skaderapport fra takstmann i Fremtind etter mindre vannlekkasje i 2020.

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med 6 Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?:
Ja. Boligen er SEFRAK registrert.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig antatt oppført i ca. 1876 på ca. 125 m² og uthus antatt oppført i ca. 1876 på ca. 20 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 125 m²

BRA-e: 20 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 38 m²

GUA: 164 m²

ALH: 39 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 84 m². Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue og vaskerom/toalettrom.

Loftetasje

BRA-i: 41 m². Loftstue, to soverom, rom og bad.

Boligens øvrige areal:

TBA: 38 m². Terrasse.

GUA: 164 m². Totalt gulvareal

ALH: 39 m². Ikke målbart på loft og i kjeller.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 20 m². Tre boder.

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».

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen gårds plass. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er også mulighet for parkering i Vestre Torg parkeringshus som kun ligger et par minutter gange fra eiendommen.

Som beboer innenfor beboersone A, B, C eller D, kan man kjøpe beboerparkering til beboerpris. Avtalen gjelder parkering i samme beboersone som du har folkeregistrert adresse. Ta kontakt med Hamar kommune for mer informasjon.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Feiling ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2025, 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

Elektrisk:

- Varmekabler på bad i loftetasje.
- Panelovner på enkelte rom.
- Luft-til-luft varmepumpe i gang.

Vedfyring:

- Åpen peis på kjøkken.
- Vedovn i spisestue.
- Vedovn med glassdør i stue.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerking

Gul G

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 32 940,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 622,-.
- Forbruk vann: Kr 53,46,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 61,13,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3 931,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 7 110,-.

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

Formuesverdi primær

Kr 728 588 per 31.12.2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 914 352 per 31.12.2024

Andre utgifter

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

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 56 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fasadendring og bruksendring på eiendommen i 2023. Det er ikke utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for øvrige bygningsdeler. Dette var ikke vanlig før på slutten av 1960-tallet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger for eneboligen fra kommunen datert 2019. I byggetegninger er et rom i loftetasjen som er innredet som soverom definert som bod/ disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet har for lite vindu til at dette tilfredstiller krav om lysforhold og rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Inntillbygget bod på vestsiden av eneboligen kommer ikke frem av byggetegningene. Det er ikke mottatt byggetegninger for uthuset. *Sett også inn eventuelle bygningsdeler som ikke fremgår av byggetegningene eller større avvik på fasade*.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan og reguleringsplan under bakken for Vestbyen 2, fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er sentrumsformål, kjøreveg og perkeringshus/-anlegg. Eiendommen ligger i hensynsone H570_01 for bevaring av kulturmiljø. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til sentrumsformål og veg. Eiendommen ligger i hensynsone H570 for bevaring av kulturmiljø, H390 for annen fare, H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Hamar sentrum, fra 2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til sentrumsformål og veg. Eiendommen er en del av Kvartalsbyen med bestemmelse om fysisk utforming av anlegg. Den ligger i hensynsone H710_5 under båndlegging for regulering etter pbl. Eiendommen ligger i hensynsone for sentrum med hensyn til bevaring av kulturmiljø.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag. På eiendommen med gnr./bnr. 1/49 som ligger sørøst for salgsobjektet har det lenge vært planer om utbygging av leiligheter. Det er foreløpig ikke kommet til noen konklusjon her og planer er satt på vent. Det må påregnes at tomten vil kunne bli bygget ut med tiden.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (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))

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/ e-tinglysningsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.12.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Eneboligen ligger meget sentralt til i Hamar, men likevel i en rolig og lite trafikkert gate.



De doble fløyddørene tar deg fra bakgården og hagen inn i entréen.



På gulvet i entréen er det lagt flotte fliser med historisk motiv som passer godt til boligen. Det er satt inn en skyvedørsgarderobe for plass til sko og yttertøy. Det er også plass til øvrig oppbevaring.



Videre kommer du inn i gangen hvor du finner den stilige trappen til loftetasjen. Takvinduet på loftstuen gir godt med lysinnslipp. Legg merke til de bevarte trebjelkene.



Boligens første etasje er delt av med to stue og kjøkken.



Her får du en lun og hyggelig spisestue som er malt i en dus og delikat grønn tone. Vegger og himling er kledd med panel, mens på gulvet er det heltre.



Det er god plass til et hyggelig spisebord i tillegg til andre ønskelige møbler.



Rommet har rikelig med vinduer som gir godt lysinnslipp fra flere kanter.



Perfekt plass for en koselig lenestol eller f.eks. en lekekrok for barna.



En lun plass å kunne trekke seg tilbake til.



Innenfor spisestuen finner du kjøkkenet. Kjøkkenet er pusset opp i 2019 med innredning fra IKEA. Her har du også en åpen peis/grue.



Det består av rikelig med skap- og benkeplass med glatte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet vender ut mot gaten så her kan du få med deg bylivet mens du kokkelerer.



Det er egen inngang til kjøkkenet fra bakgården, praktisk om man har handlet mye.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Hvitevarene medfølger i salget.



Innenfor kjøkkenet, også med adkomst fra gangen, ligger stua. Denne vender inn mot bakgården. En meget hyggelig stue hvor de originale tømmerveggene er ivarettatt.



Tømmerveggene kombinert med brystning gir en lun følelse til rommet. I tillegg har du en mer moderne pesiovn som gir god varme på kalde dager.



3818-3-1_059.jpg



3818-3-1_055.jpg



Dette er en meget sjarmerende enebolig opprinnelig fra 1876.



På loftet er det en loftstue som kan brukes som kontor, stue eller hva du måtte ha behov for.



Det er plass til skrivebord, sofa eller andre ønskelige møbler.



Boligen har to soverom, begge beliggende i loftetasjen.



Dette er det største rommet, hvor også tømmeret er fremhevet. Det er utgang til balkong på ca. 2 m² som vender mot øst.



Det er plass til seng, i tillegg til at det er satt inn en praktisk skyvedørsgarderober.



Soverom nummer to er også av god størrelse. Her er det malt panel på veggene og malt tregulv.



Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Det er god plass til seng, garderobeskap og annet for å skape et hyggelig miljø.



Rom i loftetasjen innredet og brukt som soverom. Rommet har ikke stort nok vindu til at det tilfredsstillers krav om lysinnslipp og rømningsvei.





Badet ligger i loftetasjen med praktisk tilknytning til soverommene. Rommet er pusset opp i 2017. På gulvet er det fliser med varmekabler og veggene er malt.



Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og badekar.



I tillegg har badet dusjnisje med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri med regnfall.



3818-3-1_052.jpg



Romslig baderomsinnredning med skuffer og benkeplate med nedfelt servant. Det er el-uttak over innredningen.



I 1. etasje er det et praktisk vaskerom kombinert med toalettrom. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle og har også øvrig innredning.



Servantskap med toppmontert servant med ett-greps blandeblender. Badet har malt panel på veggene og belegget på gulvet.



I tillegg er rommet utstyrt med gulvmontert toalett.



Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Hamar sentrum/Vestbyen. Herfra er det kun minutters gange til alle serentrumsfasiliteter som restauranter, butikker og underholdningstilbud.



Det er meget kort vei ned til Mjøsa med flotte friområder. I tillegg ligger parken med lekeplass over parkeringshuset på Vestre torg like i nærheten.



Eiendommen består av eneboligen og uthus med tre boder. Det er biloppstillingsplass utenfor hvor det er montert elbil-lader.



Terrasse ved inngangen til kjøkkenet. Her er det plass til utespisestue.



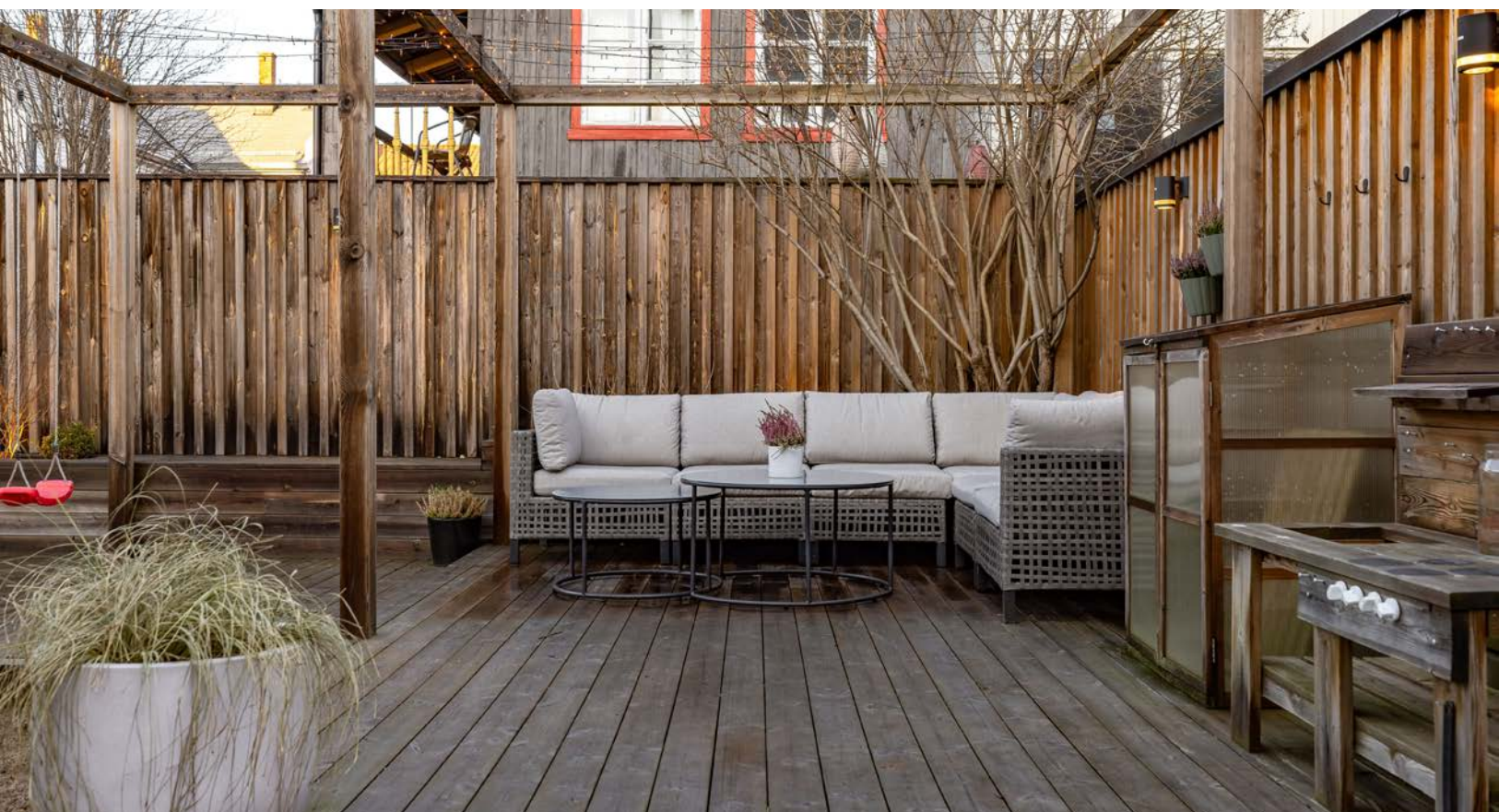
Hyggelig og skjermet bakgård med romslig terrasseplating med innfelte blomsterkasser og sandkasse.



Selgers eget kveldsbilde viser at bakgården er godt opplyst noe som skaper et hyggelig utemiljø.



Selgers eget bilde.



Her er det plass til loungemøbler, grill og annet ønskelig.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Torggata 123 , 2317 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 22651-1006

Referansenummer: QC4786

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland

jonas@ek-takst.no

924 82 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1876

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med kjeller og krypkjeller (blindkjeller), grunnmur av naturstein. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédører i profilert utførelse. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger: Malt panel.

Vegger: Malt panel, malte flater og aynlig tømmer.

Gulv: Fliser, parkett og malt heltregulv.

Etasjeskiller av trebjelkelag. Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i spisestue, vedovn med glassdør i stue og åpen grue på kjøkken. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre og glass mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vegg og himlingsflater av malt panel. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gulvstående vaskeromsinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys over servant. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad

Eier opplyser at badet er totalrenovert i 2017 med flislagte og malte veggflater, malt panel i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med delvis dokumentert utførelse. Gulvstående baderomsinnredning. Nedfelt servant med armatur. Speil over servant Dusjhjørne med glassdører. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett.

Det er ingen ventilering av rommet utover åpning av takvindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2019. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Gulvflater belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Vegghengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilering med ventil på yttervegg og lufting ved åpning av vinduer. Varmtvannsbereder på 198L (fra 1998) plassert i uinnredet kjeller. Luft til luft varmepumpe fra 2005 plassert i gang. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Drenering i hovedsak fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

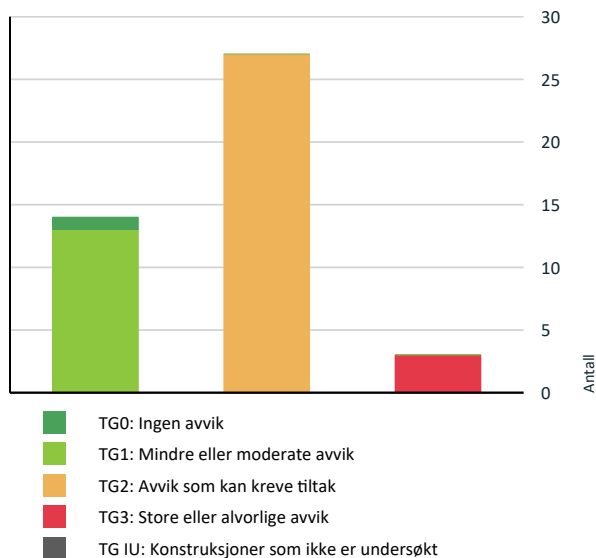
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremlagt.

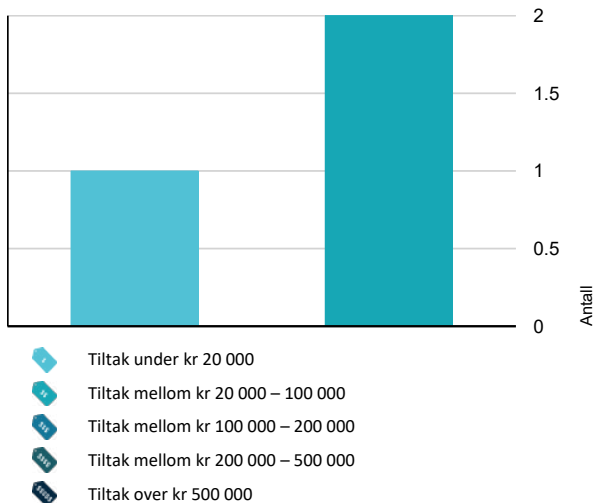
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takvinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1876

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra ukjent eksakt årstall. Taket er av sikkerhetsmessige årsaker besiktiget fra takstige og med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at taksteinen på deler av takflaten ligger ujevnt med liten utlufting under taksteinen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter i den bærende takkonstruksjonen og en utførelse som ikke er tilstrekkelig rett og plan. Ujevn takstein kan medføre redusert funksjon for taktekking, blant annet ved at stein ikke ligger korrekt i inngrep, noe som kan gi økt risiko for forskyvning, lekkasjer og skader ved vind- og snøbelastning.

Videre er det registrert at det på hovedparten av takflaten ikke er etablert undertak. Manglende undertak innebærer at takkonstruksjonen ikke har sekundær sikring mot inntrengning av fukt, snø og regn som kan blåse inn under taksteinen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjon, isolasjon og tilstøtende bygningsdeler, særlig ved værpåvirkning og over tid.

De påviste forholdene vurderes å skyldes alder på konstruksjonen kombinert med opprinnelig byggeskikk, senere ombygginger og endringer, samt naturlig deformasjon i materialer over tid. Konsekvensene kan være redusert levetid for taktekking og konstruksjon, økt vedlikeholdsbehov og fare for skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring i form av oppretting og forsterkning av konstruksjonen, etablering av bedre lufting samt omlegging av taktekking anbefales. Ved omteking bør det etableres forskriftsmessig undertak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og langvarig funksjon.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall fra ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en bulket takrenne, forholdet kan medføre forkortet levetid. Enkelte takrenner og nedløpsrør bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløpsrør bør holdes under jevnlig ettersyn og en utskifting av renner og nedløp bør påregnes i forbindelse med eventuelle arbeider med taktekingen.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig trekkledning vurderes å være montert etter opprinnelig byggeår, men eksakt årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ingen lufting, avsluttet nære terreng. ukjent oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov, og det bør påregnes hyppig vedlikehold av kledningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen er oppført som en lukket konstruksjon med innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har en eldre, lukket takkonstruksjon uten etablert lufting. Det er observert skjevheter i takkonstruksjonen. Manglende lufting i lukkede takkonstruksjoner gir begrensede muligheter for uttørking av fukt som kan oppstå som følge av diffusjon fra inneluft, mindre lekkasjer eller kondens. Dette medfører økt risiko for fuktoppbygging i konstruksjonen.

Skjevheter kan påvirke lastfordeling i takkonstruksjonen og bidra til ytterligere belastning på enkelte konstruksjonsdeler. Over tid kan dette medføre svekket bæreevne og økt risiko for skader.

Mulige konsekvenser av de påviste forholdene er utvikling av kondensproblematikk, fukt- og råteskader i treverk, samt redusert levetid for takkonstruksjonen. Forholdene kan også medføre økt risiko for luktproblemer og i enkelte tilfeller påvirkning på innemiljøet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting og forsterkning samt etablering av forskriftsmessig lufting anbefales. Forholdet bør ses i sammenheng med anbefalte tiltak for taktekking.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbord under vinduer har ikke tilstrekkelig fall, utvendig omramming er avsluttet tett mot vannbrett. Dette fører til at vann blir værende på vannbordet, forholdet har medført råteskader på enkelte av omrammingsbord og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede omrammingsbord må skiftes, etablering av av vannbrett med fall fra karm og beslag, samt drenglipe i underkant av omrammingsbord anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er råteskader i omrammingsbord.



Vannbrett har ikke fall fra vinduer.

TG 2 Takvinduer

To takvinduer med tre-lags glass i loftstue og takvindu med to-lags glass på bad og i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu på bad og i entré bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Jevnlig ettersyn og vedlikehold bør påregnes.



TG 2 Dører

Boligen har to-fløyet entrédør og en entrédør med adkomst til kjøkkenet. Balkongdør med to-lags glass på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres treghet i entrédør til kjøkken og i balkongdør. Dørbladene henger på terskel/karm. Eksakt årsak til registrerte forhold er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/smøring av dører anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frittliggende terrasse på 26 m². Terrasse i trekonstruksjoner med pergola og plassbygde plantekasser/benker. Gulvflater er belagt med terrassebord.



Oversiktssbilde frittliggende terrasse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Utgang fra soverom til østvendt balkong på 2 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke observert synlig skader. TG2 er satt for å belyse risiko da utkraget balkong av denne typen er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen og tilstøtende vegg bør holdes under jevnlig ettersyn med tanke på risiko for fuktinntrekk, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkken til øsvendt terrasse på 10 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Oversiktsbilde terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Beskrivelse

Himlinger: Malt panel.

Vegger: Malt panel, malte flater og aynlig tømmer.

Gulv: Fliser, parkett og malt heltregulv.

Det registreres noe knirk i gulv og stedvis slitasje på gulvflater. Basert på boligens alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i 1. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevhet i stue og spisetue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40mm i stue og 15mm i spisetue. TG3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, og målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - Loftsetasje

Etasjeskillet i loftsetasjen er av trebjelkelag. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik i loftstue og hovedsoverom er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 2 Radon

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

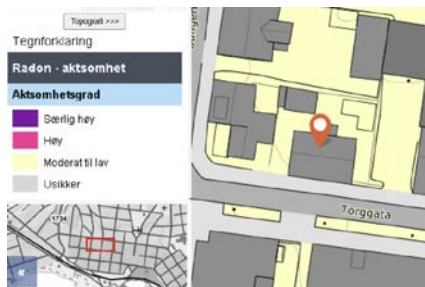
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i spisestue, vedovn med glassdør i stue og åpen grue på kjøkken. Det er fremlagt dokumentasjon på utført branntilsyn den 19.11.2025 og bekreftelse på at avvik er lukket den 12.12.2025. Dette er lagt til grunn for vurderingen i denne rapporten.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjellerrom med støpt gulv mot grunnen og natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at vegg og gulvoverflaten er av mur/betong.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det observeres et fuktig miljø i kjelleren, og det registreres fuktskader i plassbygd innredning i treverk som er plassert direkte på kjellergulv. Det er viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at alt treverk i kjeller som er plassert mot gulv/murvegger fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det påvises fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader, for eksempel etablering av en fuktstyrt luftavfukter.



Pågebegynnende råteskader i plassbygd reol.



Tegn til fuktvandring på grunnmuren.

TG 2 Kryp kjeller

Ca halvparten av boligen har blindkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har blindkjeller (krypkjeller) under deler av bygningen, og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende innsyn medfører usikkerhet knyttet til tilstand på grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjonsdeler i dette området.

Det er registrert fuktproblematikk i boligens uinnredete kjeller og det vurderes at det med høy sannsynlighet vil være tilsvarende fuktproblematikk i blindkjelleren, herunder risiko for forhøyet fuktbelastning, kondens og utvikling av mugg- og råteskader i bærende konstruksjoner. Eldre boliger med krypkjeller uten kontrollert ventilasjon er særlig utsatt for slike problemstillinger.

På bakgrunn av byggets alder, manglende tilkomst og registrert fuktproblematikk, kan det ikke utelukkes skjulte skader i blindkjelleren. Forholdet vurderes å innebære økt risiko for fukt- og råteskader samt negativ påvirkning på innneklima.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til blindkjelleren for nærmere undersøkelser av konstruksjon og fuktforhold. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, fuktsikring og eventuelt tiltak for ventilasjon eller ombygging av krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre og glass mellom 1. etasje og loftsetasje.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggen. Trappen har åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm, og det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



Åpninger mellom trinn overstiger 10cm.



Det er ikke etablert håndløper på vegge

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slark i låsekasser på enkelte dører og dørblader på flere dører tar i karm og/eller terskel. Forholdet vurderes å skyldes alder og slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering og eventuelt utskifting av hengsler og låsekasser der slitasjen er betydelig.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

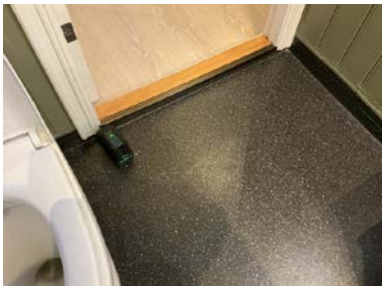
Vegg og himlingsflater av malt panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport



Fallforhold er kontrollert med nivelleringslaser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand og eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Det er etablert sluk av plast på vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående vaskeromsinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys over servant. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra badervsifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Manglende tilluft i våtrom kan medføre redusert ventilasjonsevne, økt fuktbelastning og forhøyet risiko for kondens-, mugg- og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i konstruksjonen i himling i uinnredet kjellerrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: 10,5 vektprosent. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.



Bilde fra fuktmåling i konstruksjonen.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er totalrenovert i 2017 med

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte og malte veggflater, malt panel i himling.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft i dusjsjonen. Årsak er ukjent, manglende vedheft i elastiske fuger i dusjsjonen kan føre til vanninntrengning bak overflater og økt risiko for fukt- og følgeskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av fuger bør påregnes.



Det registreres elastiske fuger med manglende vedheft i dusjsjonen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalfall i dusjonen vurderes som tilfredsstillende. Utenfor dusjonen er fallforholdene mindre enn anbefalt, noe som kan føre til at vann ikke ledes til sluk i tilstrekkelig grad ved vannsøl eller ved en potensiell lekkasje. Fallforhold under badekar er ikke kontrollert, og tilstanden i dette området er derfor ikke kjent.

Det er observert sprekk i en gulvflis og bomlyd i enkelte gulvfliser. Forholdet kan indikere bevegelse i underlaget eller mangelfull heft. Sprekkdannelser og bom kan føre til redusert overflatefunksjon og økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av automatisk vannstopper med fuktsensor plassert ved dør anbefales. Sprekt gulvflis og fliser med bom bør holdes under ettersyn med tanke på en eventuell utvikling, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



Sprekk i gulvflis.

LOFTSETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med delvis dokumentert utførelse. (Det er fremlagt billedokumentasjon på lokal utbedring i dusjsone).

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ikke kontrollert. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk i dusjsjone.

LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående baderomsinnredning. Nedfelt servant med armatur. Speil over servant Dusjhjørne med glassdører. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Det er etablert drencspalte i overgang gulv/vegg fra innbygd toalettstisterne.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av rommet utover åpning av takvindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Legg inn tekst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

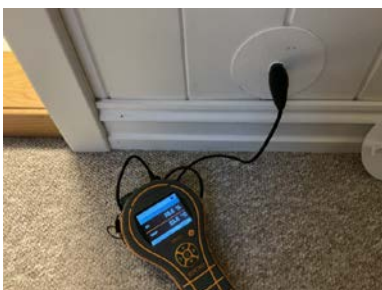
Mekanisk avtrekk bør påregnes etablert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende loftstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 35,5 prosent, ved 23,5 celsius.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2019. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Gulvflater belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater i malt panel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, forholdet kan føre til frostskaider og rørbrudd, med påfølgende vannlekkasjer og omfattende følgeskader på bygning og installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Deler av vannrør i kjeller er uisolert.



Hovedstoppekrane er plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturling ventilering med ventil på yttervegg og lufting ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres lite ventilasjon i boligen og det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Klaffventil på yttervegg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198L (fra 1998) plassert i uinnredet kjeller.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Varmtvannsbereder er plassert i uinnredet kjeller.

Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2005 plassert i gang.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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



Varmepumpe er plassert i gang.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1876 Ukjent. Det er etablert automatsikringer på de fleste kursene i sikringsskapet. Skrusikringer i inntaksskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt av oppgraderinger utført i selgers regi er utført av registrert elektrovirksomhet. Arbeid utført før selger overtok boligen i 2015 er ikke dokumentert og er derfor ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført før 2015.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger kontrollrapport datert 31.08.2015. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved stikkprøvekontroll.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det har hendt at hovedsikring har gått i forbindelse med lading av EL-bil, ikke hatt problemer etter installering av automatisk lastbalansering.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i at det ikke foreligger dokumentasjon (samsvarserklæring) på arbeider utført før 2015 så anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap er plassert i loftsetasje.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i hovedsak fra byggeår, eier opplyser at det ble utført enkelte tiltak i forbindelse med opparbeidelse av nytt uteområde i 2020. Takrenner ble ledet til egne rør og det ble stedvis etablert noe terrengfall bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall bort fra bygningen, noe som kan redusere naturlig bortledning av overflatevann fra grunnmuren. Ventiler i grunnmuren er plassert tett mot terrengnivå, noe som kan medføre økt risiko for inntrenging av vann og fukt fra bakken. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det er registrert symptomer på fuktvandring i kjelleren, noe som kan være en følge av utilstrekkelig drenering, terrengforhold og byggets alder. Slike forhold kan føre til fuktskader, muggproblematikk og redusert levetid for kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å gjennomføre tiltak for å bedre bortledning av overflatevann, som etablering av avdrensgrøfter og kontroll/utbedring av ventilasjon ved grunnmur. Kjelleren bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. En oppgradering/utskifting av dreneringen rundt boligen bør påregnes.



Ventil i grunnmuren er plassert mot terreng.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i grunnmuren, samt avskalling og bom i puss. Rissene kan indikere bevegelse i konstruksjonen, setninger eller materialtretthet. Avskallet puss og områder med bom kan redusere grunnmurens beskyttelse mot fukt og ytre påvirkninger, og kan over tid føre til økt fuktinntrenging og nedbrytning av murverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Terrenghorhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av utvendige avløpsrør med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

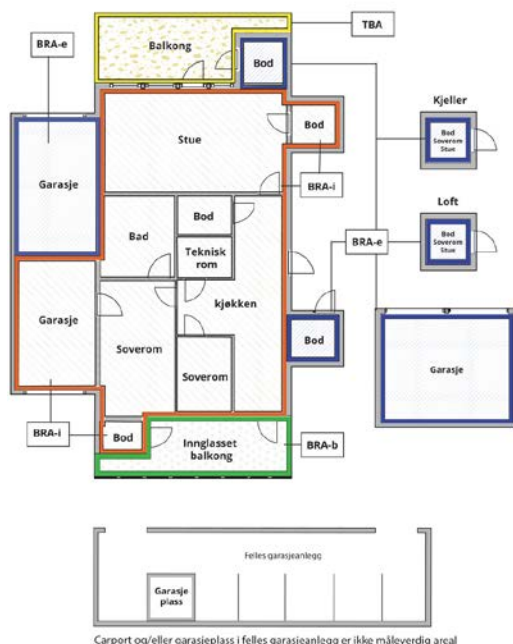
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje						18	18
1. Etasje	84			84	36		84
Loftsetasje	41			41	2	21	62
SUM	125				38	39	164
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Entré, gang, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue		
Loftsetasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lokal utbedring av utett membran i dusjsone på bad. Fremlagt skaderappoort og bildedokumentasjon fra håndverker som foresto utbedringen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	56		0	332.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torggata 123

Hjemmelshaver

Mejlbo Anders, Aambakk Benedicte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Torggata 123, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledning tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med skiferheller, plen, markterrasse med pergola og en biloppstillingsplass.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1876

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående uthus. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå og med drone). Yttertak er utvendig tekket med takstein.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygget. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres råteskader på kledningen og i takkonstruksjonen. Det registreres skjevheter i bygget, og konstruksjonen bærer i helhet preg av slitasje og skader av et slikt omfang at det er ikke kan utelukkes at rivning og gjenoppbygging vil være mer kostnadseffektivt enn reparasjon. Deler av overflatene i uthuset var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Det bør utarbeides en kost-nytte-vurdering som sammenstiller nødvendige utbedringstiltak mot alternativet rivning og gjenoppbygging.

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



Råteskader i takkonstruksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anders Mejlbo

Benedicte Aambakk

Boligen

Torggata 123

2317 Hamar

3403-1/56/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Mindre lekkasje i dusjsone med liten mengde vann oppdaget ved døråpning mellom stue og kjøkken i første etasje. Skadebesiktigelse gjennomført av takstmann fra Fremtind Asgeir Fandrem. Ingen fuktskade påvist til tilstøtende rom.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Trysil Flis og Malersenter

Beskrivelse av arbeidet: -Eksisterende fliser på gulv og opphøyet kant i dusjnisje ble fjernet. " -Montert ny slukmatte i klemring, og brukt slukmatter til tetting under fliser og på opphøyet kant -Montert heldekkende duk på gulvet i dusjnisje, denne ble limt med Ardex 8 pluss 9 membra -Fliser limt og fuget med ardex produkter - Dusjdører ble montert på innsiden av opphøyet kant

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Atlas Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Membranarbeid og flislegging

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Jac E Jensen & sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Støp av gulv, div sparkling og maling

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Hamar Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Påkobling av eksisterende røranlegg opp til andre etasje.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Den ufaglærte er i dette tilfellet utdannet tømrer med 30 års praktisk erfaring fra utførende yrke. Navn Roger Holen. Far til boligeier Benedicte Aambakk. Forsterkning av gulv, lekting, montering av våtromsplater, montering av ny dør og flytting av lettvegg.

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

♦ Ja

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



Alt lagt nytt av utførende flislegger

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn takvinduer x 2 + sidevinduer x 2. Arbeid utført av tømrer Roger Holen (far til boligeier Benedicte Aambakk)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Avløp fra takrenner lagt i rør og ført vekk fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Observert sølvkre i gang i førsteetasje. Kun et enkelte individ observert per gang og med langt mellomrom mellom observasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Dobloug Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny stikkledning inn til hus. Ny vannmåler. Utført i regi av kommunen ved renovering av torggata til miljøgata i 2018.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peisovn.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Lundsbakken elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til elbil-lader. Skifte av automater i skap til kombiautomater." Montering av overspenningsvern.

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

Firmanavn: Lundsbakken elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til vaskerom

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Lundsbakken elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: 2 stk nye kurser til kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Loft utbygget og gjort om til bruksrom. Arbeid utført før vi overtok bolig. Ukjent når arbeidet er gjort. Først i etterkant av kjøp ble det kjent at det ikke forelå noen ferdigattest for loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest bruksendring fra 2023.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skaderapport fra takstmann i Fremtind etter mindre vannlekkasje i 2020.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Boligen er SEFRAK registrert.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

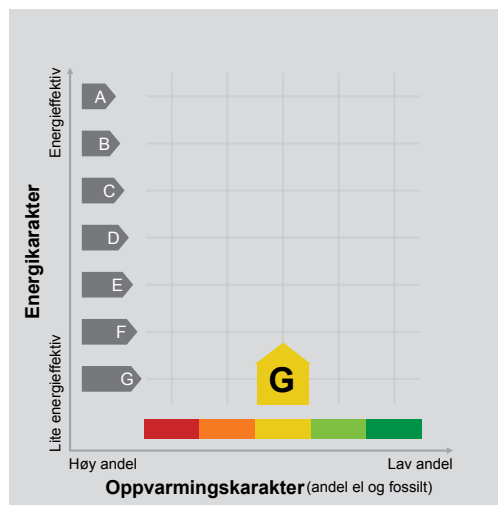
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Torggata 123
Postnummer	2317
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13796807
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242784
Dato	23.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Torggata 123 - Nabolaget Hamar sentrum/Vestbyen - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Bryggeriet	2 min
Totalt 19 ulike linjer	
0.2 km	
Hamar stasjon	12 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
1 km	
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Greveløkka skole (1-7 kl.)	11 min
205 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Storhamar skole (1-7 kl.)	13 min
303 elever, 21 klasser	
1 km	
Rollsløkken skole (1-7 kl.)	18 min
292 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
353 elever, 25 klasser	
1.5 km	
Wang Hamar (8-10 kl.)	20 min
102 elever, 7 klasser	
1.8 km	
Storhamar videregående skole	18 min
410 elever	
1.5 km	
Hamar katedralskole	20 min
1300 elever	
1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

P-hus Vestre torg, Hamar	1 min
Høgskolen i Hamar	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

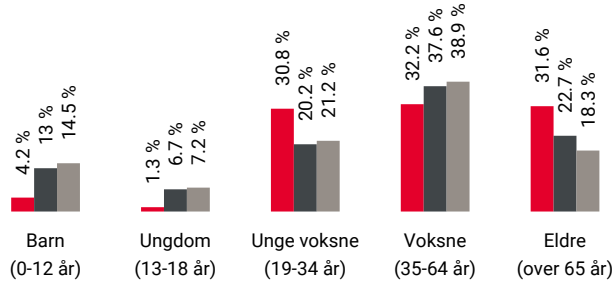
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamar sentrum/Vestbyen	1 995	1 599
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bambini Montessoribarnhage (0-5 år)	6 min
84 barn	
0.5 km	
Ankerløkken barnehage (1-5 år)	11 min
27 barn	
0.9 km	
Kronborg barnehage (1-5 år)	11 min
48 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Basarene Hamar	4 min
PostNord	
0.3 km	
Kiwi Holsetgården	9 min



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

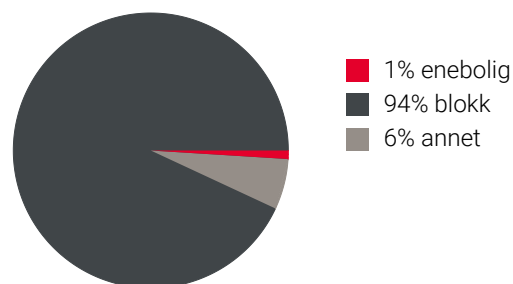
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 77/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 76/100

Sport

-  Sangenparken ballbane 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Koigen Sandvolleyballanlegg 6 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km
-  Actic Hamar 11 min 
-  Fønix CC stadion 12 min 

Boligmasse



«Kort vei til alt»

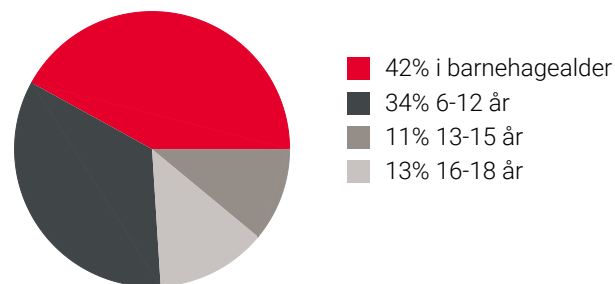
Sitat fra en lokalkjent



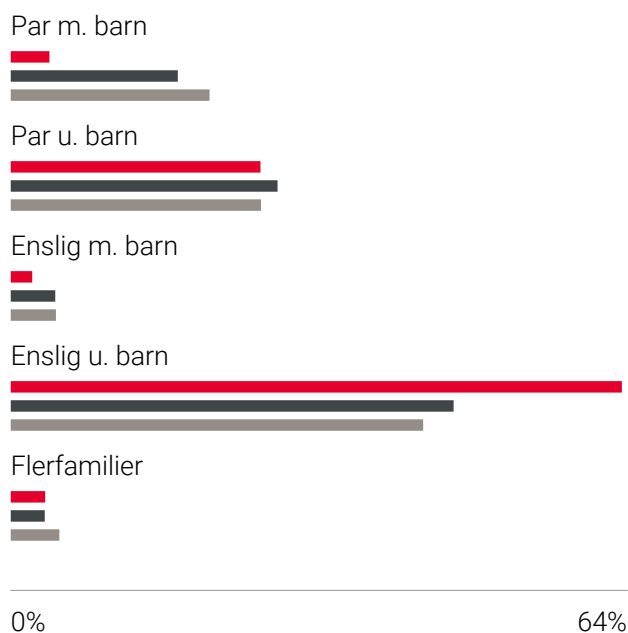
Varer/Tjenester

-  Torghjørnet 4 min 
-  Boots apotek Løven Hamar 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



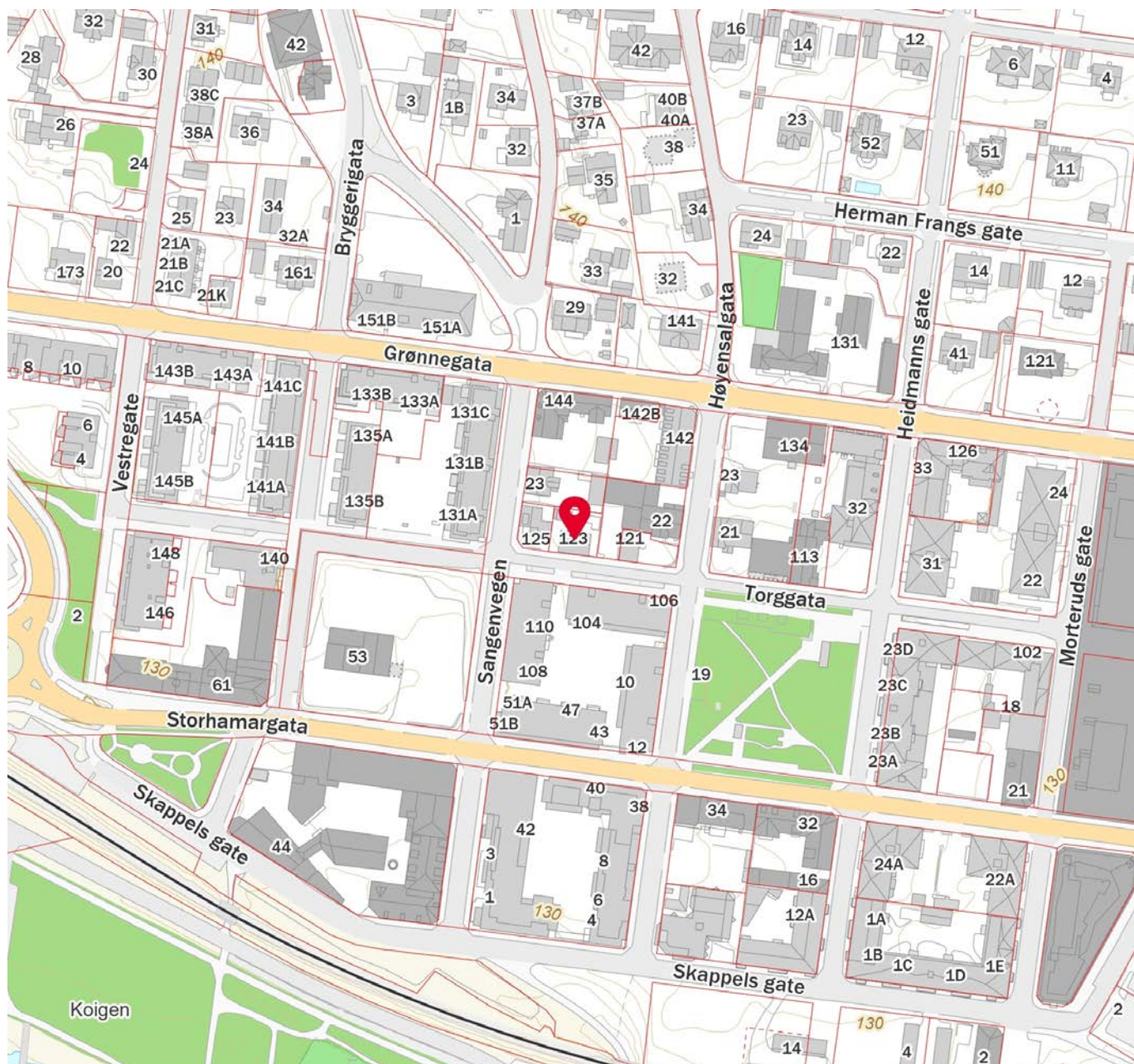
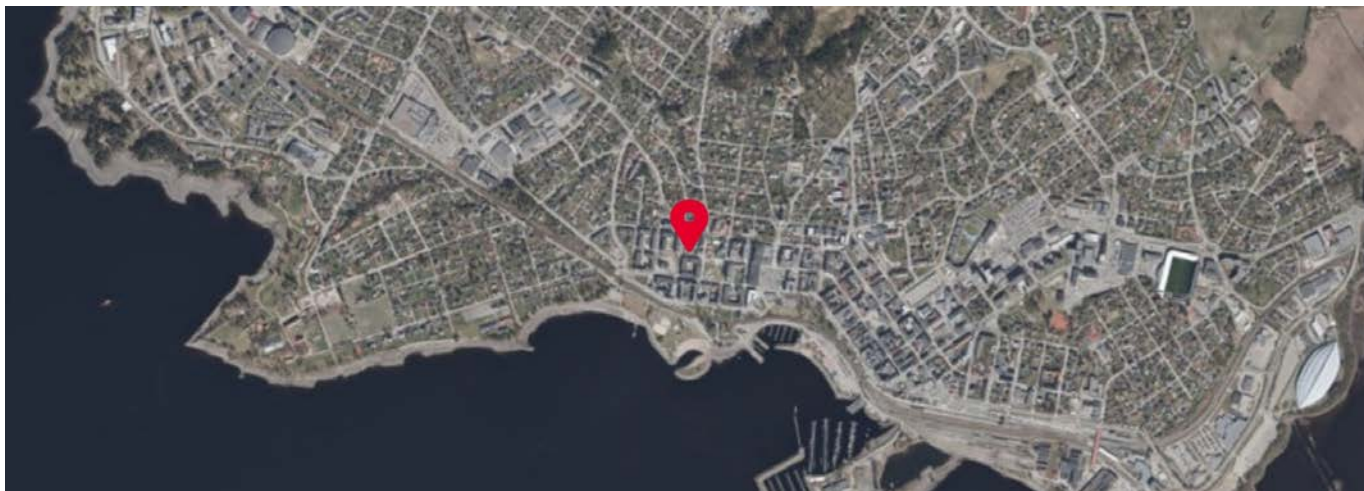
Familiesammensetning



-  Hamar sentrum/Vestbyen
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Torggata 123
2317 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre