



aktiv.

Sverdrups gate 42, 2317 HAMAR

HAMAR SENTRUM



Eiendomsmegler

Katrine Bakken Larsen

Mobil 404 84 799

E-post katrine.bakken.larsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Selger: Hamar kommune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 121 m²/154 m²
Tomtstr.: 498.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 412
Oppdragsnr.: 1213250258

DITT NYE PROSJEKT?

Velkommen til Sverdrups gate 42!

Dette er en eldre enebolig oppført i 1902. Det er behov for omfattende renovering både utvendig og innvendig, så her er muligheten til å skape din egen lille byperle med sentralt beliggenhet i Hamar sentrum. Boligen har sin sjarm, men krever en del grep for å kunne tilbakeføre den til det den en gang var. Den er SEFRAK-registrert, ligger i verneklasse 1 med høy verneverdi og på gul liste over eiendommer i kommunen. Tiltak må derfor søkes om.

I dag inneholder boligens 1. etasje entré, gang, toalettrom/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til veranda. I loftetasjen er det gang, tre soverom, bad og to kott. Kjeller med utvendig adkomst og uinnredet kjellerrom. I tillegg består eiendommen av en carport med bod i bakkant på ca. 10 m². Tomten er inngjerdet og på rett under 500 m². Umiddelbar nært het til en rekke butikker, spisesteder og alle fasiliteter Hamar by kan tilby.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	71
Energiattest	74
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, bad, tre soverom og to kott.

Kjeller

BRA-e: 23 m² Uinnredet kjellerrom.

TBA

23 m² Veranda og terrasse.

Carport

Bruksareal

BRA-e: 10 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vinduer i loftsetasje (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduene kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Tomt

Eiertomt på ca. 498 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen, trær og diverse beplantning Tomten er inngjerdet.

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 øst i Hamar sentrum med gåavstand til alt du måtte tenke deg av fasiliteter og kulturliv. Hamar kan by på en rekke nisjebutikker, samt flotte restauranter og kaféer. CC Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder ligger knappe 100 meter fra boligen. Her finnes det noe for alle og enhver.

Ved CC er det også bussholdeplass med flere busslinjer som tar deg rundt i Hamar og Innlandet og øvrig. Det er ca. 600 meter til Hamar togstasjon med hyppige avganger til Oslo og Trondheim.

Hamar er en by som har et rikt kulturliv. I sentrum ligger kulturhuset med bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom. Nærmeste barnehage er Hamarbarnehagen som ligger ca. 500 meter fra eiendommen. Det er ca. 850 meter til Rollsløkka barneskole, ca. 1,4 km til Børstad ungdomsskole og ca. 2,5 til Hamar katedralskole.

Tar du beina fatt er du ved Mjøsas bredder i løpet av noen få minutter. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Om sommeren er det flere uteserveringer langs mjøskanten.

Er du glad i å trene finnes det mange tilbud i Hamar. Actic treningssenter ligger ved Tjuvholmen rett ved Mjøsa, dit går du på noen minutter. På CC Hamar finner du Fønix som er et nytt og moderne treningssenter med flotte fasiliteter. Espern aktivitetspark er også et populært senter med blant annet golfsimulator, squashhall og klatrevegg. 2 km fra boligen ligger Ankerskogen med både svømmehall og stort grøntanlegg med fotballbaner og frisbeebane. Med et kvarters kjøring er du i Vangsåsen, her er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året.

Universitetet i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger ca. 8-9 minutters gange fra boligen.

Med andre ord, her bor du sentralt med nærhet til "alt"!

Byggemåte

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket over tilbygd inngangsparti er besiktiget fra takfot i stige. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av øvrige deler av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone.

Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med to-lags glass fra forskjellige årstall.

Varevinduer fra byggeår i kjelleretasje.

Dører: Boligen har entrédør med glassfelt. to-fløyet balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Egen entrédør til kjelleretasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvendt inngangsparti med terrasse på 5 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Takoverbygd terrasse: Utgang fra stue til sør-østvendt takoverbygd terrasse på 5 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Frittliggende markterrasse: Frittliggende nord-vestvendt markterrasse på 13 m².

Markterrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.01.2026, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- **Taktekking:** Hovedparten av takflaten er undersøkt ved bruk av drone. Befaringen er utført under forhold med snødekke, og taksteinene var stedvis fastfrosset, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert enkelte knuste takstein, og det fremstår som at det mangler enkelte takstein i området ved pipe. Alder på tak og taktekking er ukjent.

- **Nedløp og beslag:** Det er registrert tette takrenner, løse takrenner og nedløp som ikke er tilfredsstillende festet. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfullt vedlikehold og utførelse.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert noe skjevheter i takkonstruksjonen observert fra utsiden ved bruk av drone. Loftsetasjen er innredet, og kaldtloft er kun inspisert fra luke på grunn av redusert tilkomst, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Luke til kaldtloft er tettet med isolasjon, det er registrert hull i himling i ett kott, og det er ikke etablert dampsperre mot kaldtloft, noe som er vanlig ut fra byggets alder. Videre vurderes luftingen av takkonstruksjonen som utilstrekkelig. Innvendig er inspeksjonen begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater, hvor det er registrert stedvise tegn til fukt og fuktmerker. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet, men dette kan variere med årstider, fukt- og temperaturforhold.
- Vinduer: Det er registrert punktert glass i enkelte vinduer, sterk slitasje på karmen både utvendig og innvendig, samt treghet i åpne- og lukkemekanismen på enkelte vinduer. Videre er det observert påbegynnende råteskader i utvendig omramming på enkelte vinduer. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og langvarig vær- og fuktpåvirkning.
- Utvendige dører: Det er registrert slitasje på dører, og balkongdør samt kjellerdør tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og mulig setning eller skjevhet i konstruksjonen.
- Frittliggende markterrasse: Markterrassen var dekket av snø ved befaring, noe som ga begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert generell slitasje og skjevheter i konstruksjonen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og værpåvirkning, og dersom forholdet forblir uendret foreligger det økt risiko for videre skjevheter og redusert funksjon.
- Frittstående tilleggsbygning: Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Taket var dekket av snø ved befaring og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen, og kledning er avsluttet nær terreng. Forholdene vurderes å ha sammenheng med utførelse, alder og begrenset vedlikehold.
- Radon: Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon innhentet fra Norges geologiske undersøkelse sine radonkart. Det er ukjent om det tidligere er gjennomført radonmåling i boligen, og radonnivåene er derfor ikke dokumentert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk radonnivå i boligen og økt risiko for helsepåvirkning ved forhøyede verdier.
- Innvendige trapper: Den innvendige trappen oppfyller ikke dagens krav, da det mangler håndløper på vegg. Trappen fremstår slitt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og bruk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for personskade ved bruk av trappen, særlig ved ferdsel i forbindelse med nedsatt balanse eller redusert belysning.
- Innvendige dører: Det er registrert treghet i åpne- og lukkemekanismen på flere innvendige dører. Det er også registrert skader på dørblad og karm, samt at én dør mangler dørvrider. Forholdene vurderes å ha sammenheng med slitasje og alder.

- Overflater vegger og himling på bad: Det er registrert gliper i skjøter på våtromsplater samt hull etter tidligere innfestninger. Våtromsplatene er montert uten sokkellist. Forholdene vurderes å ha sammenheng med utførelse og alder. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktpåvirkning bak plater og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Overgangen mellom gulvbelegg og sluk kan ikke verifiseres grunnet sluktype, da det er etablert et eldre plastsluk som ikke gir innsyn til tilkoblingen mellom belegg og sluk. Basert på våtrommets alder vurderes tettesjiktet å ha passert forventet brukstid. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for skjult lekkasje og fuktpåvirkning i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er registrert krakelert porselen i servant, fuktskadet baderomsinnredning og ødelagt toalettsete. Forholdene vurderes å ha sammenheng med slitasje, alder og fuktpåvirkning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre skadeutvikling på innredning, redusert funksjon og hygieniske forhold, samt fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler.
- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet har kun naturlig avtrekk, og ventilasjonen er i hovedsak avhengig av vind og temperaturforskjeller mellom inne- og uteklima. Løsningen tilfredsstilte forskriftskravene på byggeåret, men gir begrenset og varierende ventilasjon sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår og opprinnelig utførelse.
- Avtrekk på kjøkken: Ventilator på kjøkken er sterkt tilsmusset av stekefett, og lar seg ikke åpne eller funksjonsteste. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende vedlikehold over tid.
- Vannledninger: Innvendige vannrør har en alder som tilsier redusert og usikker restlevetid. Det er registrert rørstrekk i kjeller som er uisolerte og dermed utsatt for frostpåvirkning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og manglende frostsikring av rørinstallasjonene.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har nådd en alder som tilsier redusert og usikker restlevetid. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og normal materialslitasje.
- Ventilasjon: Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Det er registrert tegn til kondens på vinduer, noe som er et symptom på begrenset luftutskifting. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ventilasjonsløsning og bruksmønster.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder har en alder som overstiger 20 år. Berederen er plassert i rom uten sluk, overløp eller annen sikring mot fuktskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og plassering av installasjonen.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og anleggets alder er ukjent. Eier har ingen kjennskap til anlegget. Deler av anlegget fremstår av eldre karakter, og det er registrert at det er mulig å berøre jordet og ujordet stikkontakt samtidig. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og tidligere utførelse av elanlegget.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert riss i grunnmuren samt områder med bom i puss. Forholdene vurderes å ha sammenheng med byggets alder, materialvalg og normale bevegelser i natursteinsmur over tid.
- Terrengforhold: Det er stedvis fall på terrenget mot boligen. Forholdet kan bidra til økt tilsig av overflatevann mot grunnmur. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og konstruksjoner under terreng.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er utført i støpejern, og utvendige vannrør er utført i metall. Rørene har høy alder og har nådd et nivå hvor restlevetiden vurderes som redusert og usikker. Forholdene vurderes å ha sammenheng med byggets alder og normal materialslitasje over tid.

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

- Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen har ukjent oppbygging, og kledningen er ikke luftet. Det er registrert mye avflasket maling utvendig, samt tegn til varmetap og kondensproblematikk i vegg. Det er påvist fukt i vegg på innsiden av rom benyttet som vaskerom, og det er observert tegn til påbegynnende råteskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og mangelfull uttørking i veggkonstruksjonen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen fremstår med slitasje, og ved befaringen var deler av terrassen dekket av snø, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert råteskader i rekkverket, og rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens krav. Forholdene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og utilstrekkelig utførelse.
- Takoverbygd terrasse: Den takoverbygde terrassen fremstår med slitasje, og rekkverket har en høyde som er lavere enn dagens sikkerhetskrav. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen som vurderes å ha sammenheng med setninger i fundamentene.
- Innvendige overflater: Det er registrert omfattende slitasje på innvendige overflater, med heksesot, svelleskader og skader i gulv. I entré er det registrert gliper i gulv. Toalettrom benyttet som vaskerom er ikke etablert med forskriftsmessig tettesjikt eller sluk. Det er registrert symptomer på fuktpåvirkning, og det er målt forhøyet fuktverdi i veggkonstruksjon på 17,1 vektprosent. Forholdene vurderes å ha sammenheng med manglende fuksikring i at rommet er benyttet som vaskerom.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert skjevheter i etasjeskiller i loftsetasjen, med målt høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt på ca. 35 mm på ett soverom og ca. 40 mm i gang. Det er også registrert knirk i gulv samt bevegelse i vegger ved belastning av gulvet. Forholdene vurderes å ha sammenheng med setninger og/eller utilstrekkelig stivhet i etasjeskilleren. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre bevegelse og skadeutvikling i etasjeskiller, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

- Pipe og ildsted: Skorsteinen har ikke fire frie sider og er delvis kledd inn i rom benyttet som vaskerom og soverom/bad. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse og begrenser muligheten for visuell kontroll av skorsteinens overflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med senere innkledning av skorsteinen.
- Rom under terreng: Hulltaking er ikke utført, da det er registrert synlig fuktinnslag i rom under terreng, med råteskader og målt fibermetning i delevegg av tre. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen i kombinasjon med byggets alder og konstruksjonsløsning.
- Kryp kjeller: Det er ikke etablert tilkomst til kryp kjeller for inspeksjon, og det er ikke registrert ventiler i grunnmur. Kryp kjelleren fremstår som en blindkjeller uten mulighet for kontroll av konstruksjoner og fuktforhold. Basert på registrert fuktproblematikk i kjelleren vurderes det å være høy risiko for tilsvarende fuktforhold også i kryp kjelleren.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er registrert sterk slitasje på kjøkkeninnredning og overflater. Enkelte fronter mangler, det er skader på innredningen og svelleskader i gulv. Det er registrert utslag ved fuktsøk som indikerer aktiv fuktpåvirkning, med størst utslag i området ved oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lekkasje eller fuktbelastning fra oppvaskmaskinen.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Det er registrert enkelte defekte røykvarslere som mangler batterier. Forholdet innebærer økt risiko for at brann ikke varsles i tide, med alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier. Batterier bør monteres umiddelbart, og røykvarslere bør kontrolleres, testes og eventuelt skiftes ut for å sikre fungerende brannvarsling.
- Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeåret (1902) og er etablert uten grunnmursplast. Terrenget heller stedvis inn mot bygningen. I kjeller er det registrert forhøyet fuktighet og råteskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med aldrende drenering og ugunstige terrengforhold.
- Forstøtningsmurer: Det er registrert riss i støttemuren, som vurderes å være av eldre dato. Selve støttemuren fremstår ikke som konstruktivt svekket. Gjerdestolper i metall er rustet i stykker, og gjerdet har dermed redusert stabilitet. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og korrosjon i gjerdekonstruksjonen.

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

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1902 på ca. 144 m² og carport med bod oppført i 2002 på ca. 10 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 121 m²

BRA-e: 33 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 23 m²

GUA: 153 m²

ALH: 9 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 69 m². Entré, gang, kjøkken, stue og toalettrom/vaskerom.

Loftetasje

BRA-i: 52 m². Gang, bad, tre soverom og to kott.

Kjeller

BRA-e: 23 m². Uinnredet kjellerrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 23 m². Veranda og terrasse.

GUA: 153 m².

ALH: 9 m². Gulvareal i loftetasje.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 10 m². Carport med bod.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. 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

Parkering i carport, på egen tomt eller i gate etter gjeldende bestemmelser.

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
- Fremtind forsikring
- 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 2021, 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 2041.

Feiing ble utført siste gang i 2015. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer.

Det ble anmerket følgende: Gjelder: Røyklp. Pipe innkledd på en side i 1. etg. og 2. etg. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Panelovner i enkelte rom.

Vedfyring:

- Vedovn på kjøkken.

Energimerking

Rød 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 3 300 000

Kommunale avgifter

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

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

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.

Info eiendomsskatt

Det er i dag Hamar kommune som eier eiendommen og det betales derfor ikke eiendomsskatt.

Eiendomsskatt vil i utgangspunktet utgjøre 4 promille av eiendommens skattegrunnlag (baseres på Skatteetatens beregnede markedsverdier). Markedsverdien reduseres med 30%. Fra det beløpet trekkes det fra et bunnfradrag på kr 260.000,- (når boenheten er lik eller større enn 30 m²), og man får et skattegrunnlag som eiendomsskatten beregnes ut fra. Fra denne eiendomsskattetaksten trekkes det fra et bunnfradrag som per 2026 er kr. 260.000,- per boenhet når boenheten er større enn 30 m². Summen man da sitter igjen med, er beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsaken er at Hamar kommune eier eiendommen og betaler ikke formueskatt). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

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 412 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette var ikke vanlig for tiltak 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 og carport med bod fra kommunen datert i henholdsvis 1997 og 2000. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Takstmannen gjør i sin rapport oppmerksom på at vinduene på soverom i 2. etasje er for små til å tilfredstille dagens krav til rømningsvei.

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 kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og vei. Eiendommen ligger i bestemmelsesområde for fysisk utforming av anlegg for kjøpesentergrense og entrebyen. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Hamar sentrum, fra 2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og vei. Eiendommen ligger i hensynsone H570_66 og H570_183 for bevaring av kulturmiljø med verneklasse 1. I tillegg er eiendommen oppført på gul liste i kommunen. Dette betyr at bygningen ikke kan rives og det er strenge krav til hva som kan gjøres. Den omfattes også av H410 for krav vedrørende infrastruktur og H390 for annen fare (forurensset grunn), H330 for radon, H220 for gul støysone og H320 for flomfare.

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.

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 eneboligen 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. Eiendommen ligger i verneklasse 1 innenfor kommunedelplanen for sentrum. I tillegg er eiendommen vurdert med en høy verneverdi både som del av miljø og egenverdi som bygning. Den ligger også på gul liste i kommunen som blant annet betyr at bygningen ikke kan rives. Det er et sterkt vern knyttet til eiendommen. Det vil derfor kunne foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging, oppussing og generell utnyttelse av eiendommen. Tiltak for oppussing og eller endring på eiendommen må søkes om.

Legalpant

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

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

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 890 (Omkostninger totalt)

100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 400 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 403 590 (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 83 890

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 25 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12 000,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 15 000,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 1 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

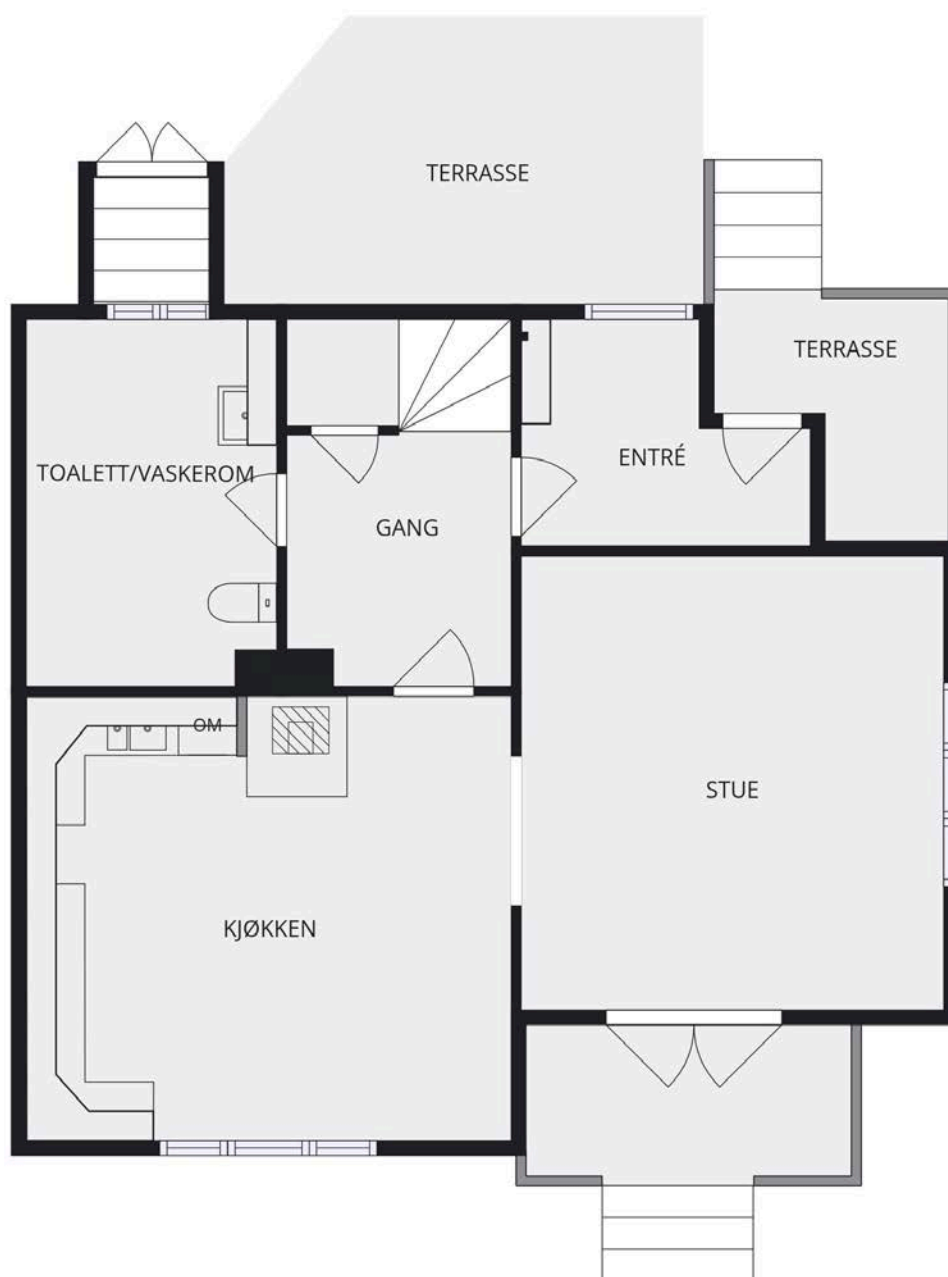
Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

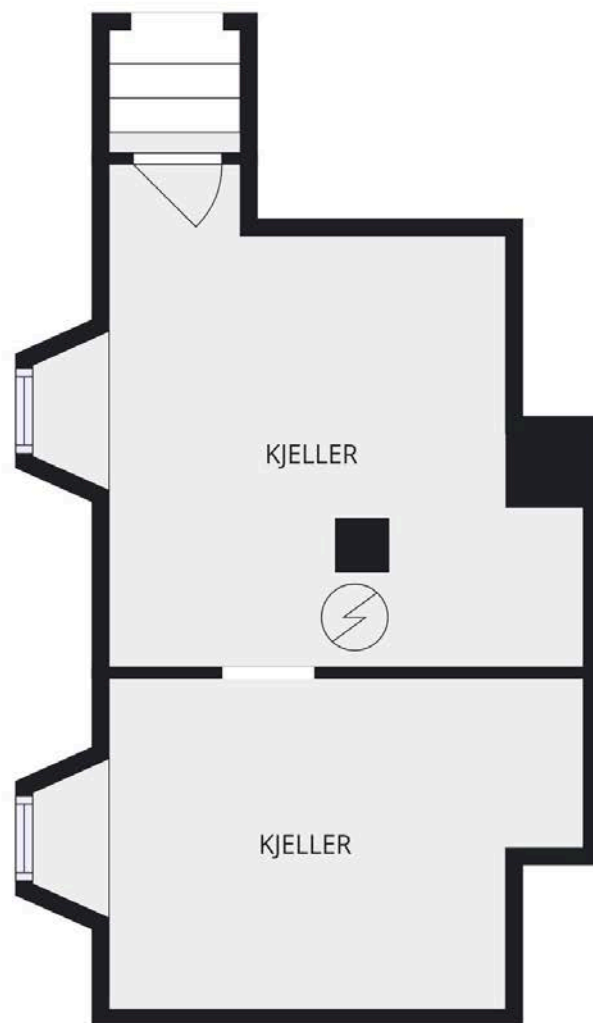
Salgsoppgavedato

22.01.2026

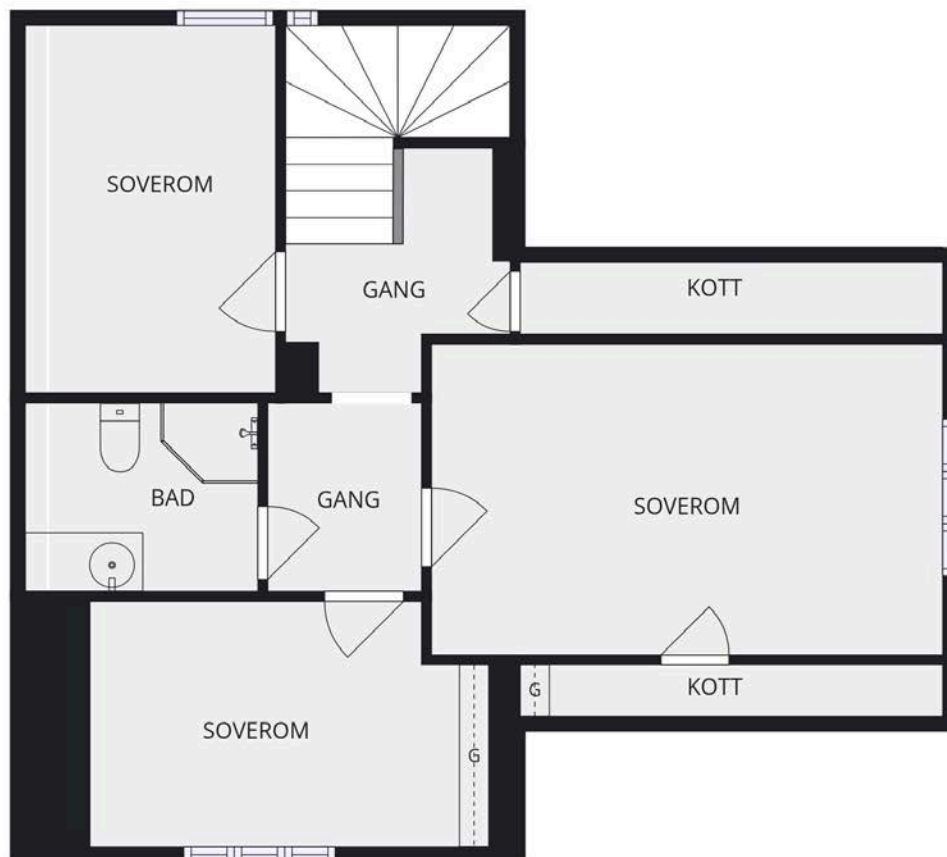


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Sverdrups gate 42. Boligen er oppført i 1902 og har en eldre standard. Det er behov for renovering både utvendig og innvendig.



Denne eneboligen ligger meget sentralt til i Hamar med umiddelbar nærhet til blant annet CC Hamar med en rekke butikker og servicefunksjoner.



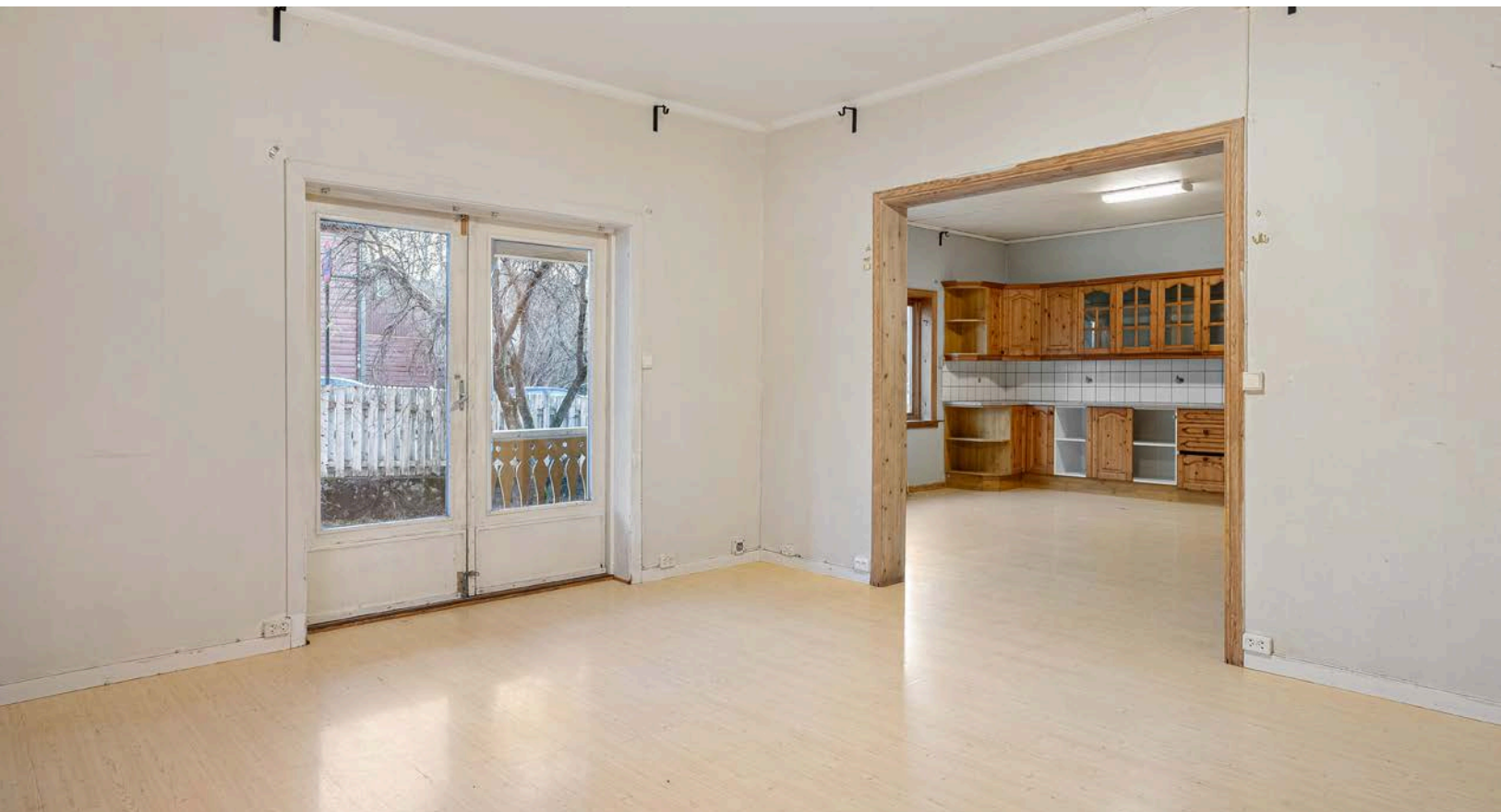
Eiendommen er SEFRAK-registrert, ligger i verneklasse 1 i kommunedelplan for sentrum og på gul liste. Tiltak må søkes om.



Du tar deg inn i boligen via et delvis overbygd inngangsparti.



Boligens 1. etasje består av entré, stue, kjøkken og toalettrom/vaskerom.



Romslig stue med utgang til veranda.



Separat kjøkken med plass til spisebord.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i furu. Laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål. Det plass for frittstående komfyr og oppvaskmaskin.



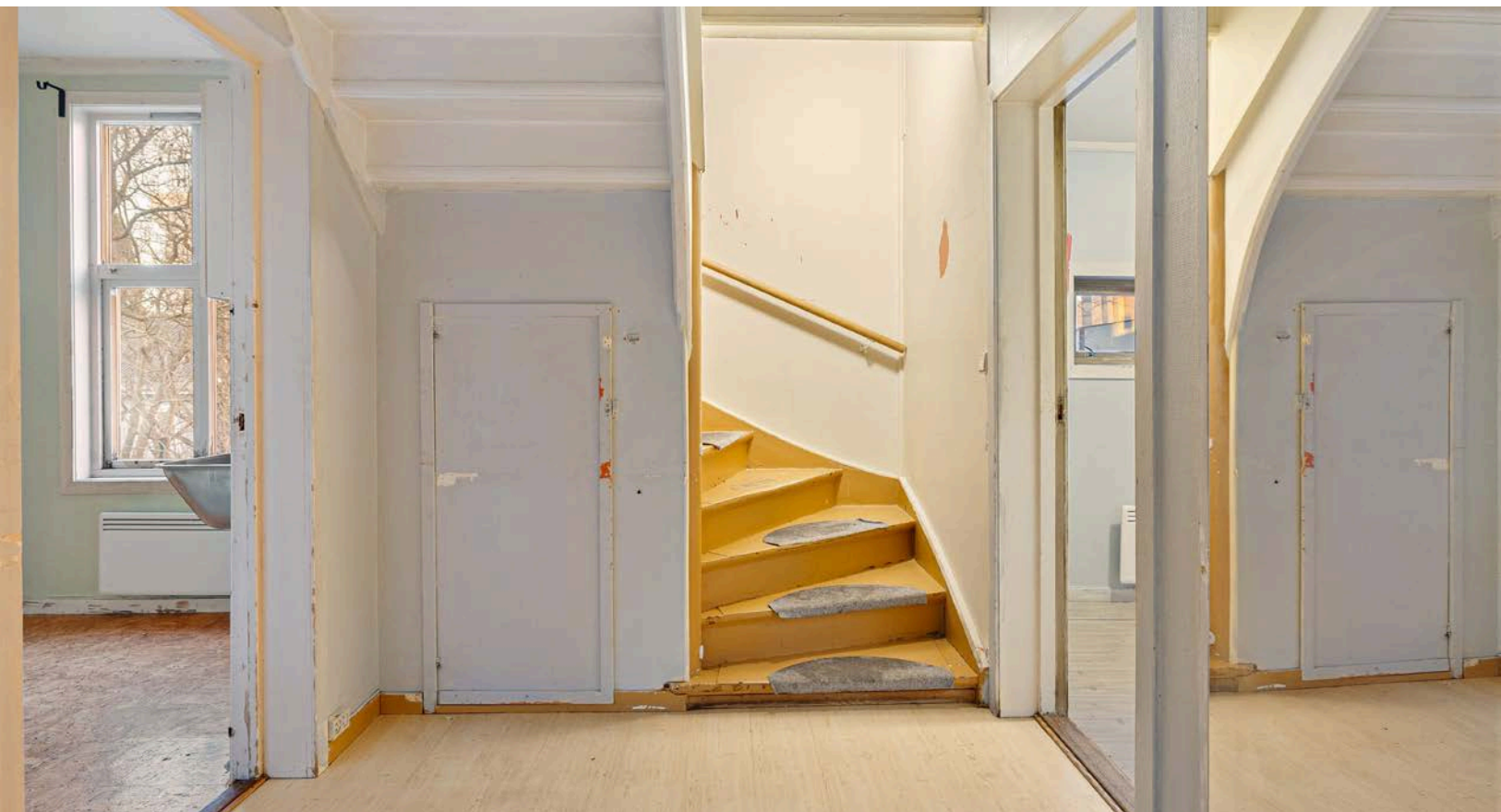
På kjøkkenet er det montert vedovn.



Kombinert vaskerom og toalettrom. Rommet har behov for renovering.



Rommer har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.



Fra gangen er det trappegang til loftetasjen.



I loftetasjen er det tre soverom. Dette er det største av rommene.



Fra dette rommet er det adkomst til knekott.



Soverom to og tre er omtrent av samme størrelse.



På dette rommer er det laget en garderoberisje i kneveggen.



Soverom nummer 3.



Alle rom og hele boligen har etterslep på vedlikehold og det må derfor påregnes omfattende oppgraderinger av boligen for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Bad i loftetasjen med belegg på gulvet og våtromsplater på veggene.



Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med servant.



Tomta er på rett under 500 m² og består av eneboligen og carport med bod. Den er inngjerdet og opparbeidet med plen, steinheller og diverse beplantning.



Her har du muligheten til å skape din egen sjarmerende lille enebolig midt i Hamar sentrum!



Carport med bod på ca. 10 m² i bakkant.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sverdrups gate 42 , 2317 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 412

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 02.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1010

Referansenummer: AB6111

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av naturstein Yttervegger av trekonstruksjoner. . Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med himlinger av takplater og panel. Veggflater av malt panel, veggplater og tapetserte flater, og gulvflater laminat, malt heltregulv, gulvbelegg og linoleumsfliser. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjeller og på kjøkken. Jordkjeller under deler av boligen. Gulvflater delvis av murt teglstein og jordgulv. Veggflater av natursteinsmur og delvegg i treverk. Himlingsflater av stubbloftsbord. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert og glatt utførelse. Plassbygde dører til kott.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Opplegg for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber fra ukjent eksakt årstall. Synlige avløpsrør i plast og støpejern fra ukjent eksakt årstall. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i enkelte vinduer og ventiler i himling i loftsetasjen. Varmtvannsbereder på 200L (fra 1992) plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1902. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Forstøtningsmurer er av betong med gjerde i metall og trekonstruksjoner. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

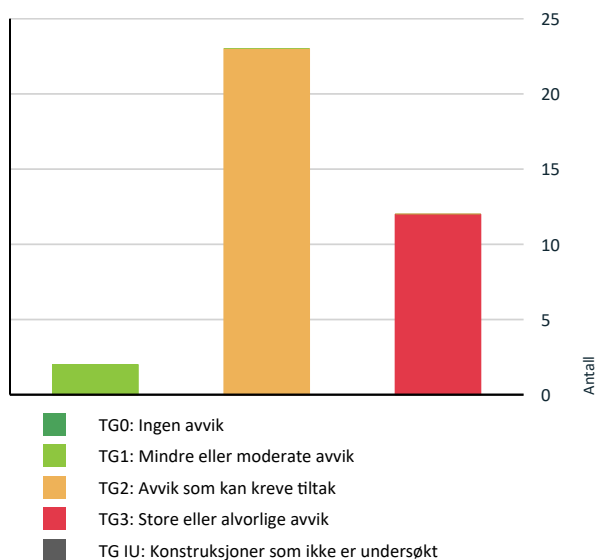
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

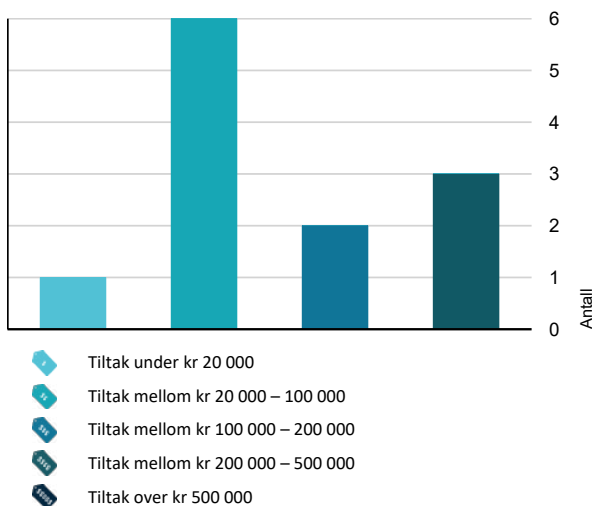
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Frittliggende markterrasse	Gå til side
! Utvendig > Frittstående tilleggsbygning	Gå til side
! Innvendig > Radon	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
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1902

Kommentar

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket over tilbygd inngangsparti er besiktiget fra takfot i stige. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av øvrige deler av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedparten av takflaten er undersøkt ved bruk av drone. Befaringen er utført under forhold med snødekke, og taksteinene var stedvis fastfrosset, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert enkelte knuste takstein, og det fremstår som at det mangler enkelte takstein i området ved pipe. Alder på tak og takteking er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende og skadet takstein innebærer økt risiko for vanninntrengning, særlig ved pipe og andre utsatte områder, med påfølgende skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Manglende og knuste takstein bør skiftes ut. Det anbefales å gjennomføre ny kontroll av taket under snøfrie forhold for å få bedre oversikt over taktekingen og eventuelle øvrige skader.



Manglende takteking ved pipe.



Snødekte takflater

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tette takrenner, løse takrenner og nedløp som ikke er tilfredsstillende festet. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfullt vedlikehold og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull avrenning og manglende snøfangere innebærer økt risiko for vannsig mot fasade og grunnmur, samt risiko for nedfall av snø og is. Takrenner bør renses, og takrenner og nedløp bør festes tilfredsstillende. Det bør etableres snøfangere på taket.

Tilstandsrapport



Takrenne er tettet av vegetasjon.



Løst nedløpsrør.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen har ukjent oppbygging, og kledningen er ikke luftet. Det er registrert mye avflasket maling utvendig, samt tegn til varmetap og kondensproblematikk i vegg. Det er påvist fukt i vegg på innsiden av rom benyttet som vaskerom, og det er observert tegn til påbegynnende råteskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og mangelfull uttørking i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for videre råteutvikling og svekket funksjon i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Veggkonstruksjonen bør åpnes for å avklare oppbygging og skadeomfang. Skadet materiale bør fjernes, og vegg bør bygges opp på nytt med luftet kledning og tilfredsstillende fuktsikring. Forhold som bidrar til fuktbelastning, herunder tilknytning til rom benyttet som vaskerom, bør samtidig utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter i takkonstruksjonen observert fra utsiden ved bruk av drone. Loftsetasjen er innredet, og kaldtloft er kun inspisert fra luke på grunn av redusert tilkomst, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Luke til kaldtloft er tettet med isolasjon, det er registrert hull i himling i ett kott, og det er ikke etablert dampsperre mot kaldtloft, noe som er vanlig ut fra byggets alder. Videre vurderes luftingen av takkonstruksjonen som utilstrekkelig. Innvendig er inspeksjonen begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater, hvor det er registrert stedvise tegn til fukt og fuktmerker. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet, men dette kan variere med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset kontroll, utilstrekkelig lufting og manglende lufttetthet innebærer økt risiko for fukttransport til kaldtloft, kondensproblematikk og videre skadeutvikling i takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere tett og tilgjengelig loftsluke, tette hull i himling og sikre tilfredsstillende lufttetthet mot kaldtloft. Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres, og konstruksjonen bør kontrolleres nærmere ved bedre tilkomst og under gunstigere forhold.



IG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass fra forskjellige årstall. Varevinduer fra byggeår i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert punktert glass i enkelte vinduer, sterk slitasje på karmen både utvendig og innvendig, samt treghet i åpne- og lukkemekanismen på enkelte vinduer. Videre er det observert påbegynnende råteskader i utvendig omramming på enkelte vinduer. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og langvarig vær- og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for varmetap, kondens og videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Punktert glass bør skiftes. Beslag og mekanismer bør justeres og smøres. Utvendig omramming med påbegynnende råte bør utbedres, og vinduer med omfattende slitasje og råteskader bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. to-fløyet balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Egen entrédør til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dører, og balkongdør samt kjellerdør tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og mulig setning eller skjevhet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for redusert funksjon og videre slitasje på dørblad, karm og beslag. Hengsler og beslag bør justeres, terskel- og karmforhold bør utbedres der dørene tar, og dører som ikke lar seg justere til tilfredsstillende funksjon bør skiftes ut.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt inngangsparti med terrasse på 5 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen fremstår med slitasje, og ved befaringen var deler av terrassen dekket av snø, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert råteskader i rekkverket, og rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens krav. Forholdene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og utilstrekkelig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader og for lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for svikt i rekkverket og personskafe. Rekkverket bør skiftes ut, inkludert råteskadede deler, og nytt rekkverk bør etableres med tilfredsstillende høyde og utførelse. Terrassen bør kontrolleres på nytt under snøfrie forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takoverbygd terrasse

Utgang fra stue til sør-østvendt takoverbygd terrasse på 5 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den takoverbygde terrassen fremstår med slitasje, og rekkverket har en høyde som er lavere enn dagens sikkerhetskrav. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen som vurderes å ha sammenheng med setninger i fundamentene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen og utilstrekkelig rekkverk innebærer økt risiko for redusert sikkerhet ved bruk og personskafe. Fundamentene bør utbedres, konstruksjonen rettes opp, og rekkverk bør etableres med tilfredsstillende høyde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Frittliggende markterrasse

Frittliggende nord-vestvendt markterrasse på 13 m2. Markterrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markterrassen var dekket av snø ved befaring, noe som ga begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert generell slitasje og skjevheter i konstruksjonen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og værpåvirkning, og dersom forholdet forblir uendret foreligger det økt risiko for videre skjevheter og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og slitasje kan over tid påvirke stabilitet og brukskvalitet. Det anbefales å kontrollere markterrassen på nytt under snøfrie forhold og utbedre konstruksjonen slik at tilfredsstillende funksjon og stabilitet oppnås.



Frittstående tilleggsbygning

Frittstående carport med bod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig teknet med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Taket var dekket av snø ved befaring og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen, og kledning er avsluttet nær terreng. Forholdene vurderes å ha sammenheng med utførelse, alder og begrenset vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter, kledning nær terreng og manglende kontroll av taket innebærer økt risiko for skjulte skader og videre forringelse. Det anbefales nærmere kontroll av byggverket, herunder taket når forholdene ligger til rette, samt tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng og nødvendig oppretting eller stabilisering ved behov.



INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater og panel.

Vegger: Malt panel, veggplater og tapetserte flater.

Gulv: Laminat, malt heltregulv, gulvbelegg og linoleumsfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje på innvendige overflater, med heksesot, svelleskader og skader i gulv. I entré er det registrert gliper i gulv. Et rom benyttet som vaskerom er ikke etablert med forskriftsmessig tettesjikt eller sluk. Det er registrert symptomer på fuktpåvirkning, og det er målt forhøyet fuktverdi i veggkonstruksjon på 17,1 vektprosent. Forholdene vurderes å ha sammenheng med manglende fuktsikring i rom benyttet som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for videre fuktskadeutvikling i overflater, veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Rom benyttet som vaskerom bør bygges om og etableres med forskriftsmessig tettesjikt og sluk. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og berørte konstruksjoner bør kontrolleres for å avklare skadeomfang.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller i loftsetasjen, med målt høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt på ca. 35 mm på ett soverom og ca. 40 mm i gang. Det er også registrert knirk i gulv samt bevegelse i vegger ved belastning av gulvet. Forholdene vurderes å ha sammenheng med setninger og/eller utilstrekkelig stivhet i etasjeskilleren. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre bevegelse og skadeutvikling i etasjeskiller, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og bevegelser innebærer økt risiko for videre bevegelse og skadeutvikling i etasjeskiller, overflater og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak som avstivning, forsterkning eller oppretting av konstruksjonen, samt utbedring av berørte overflater bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

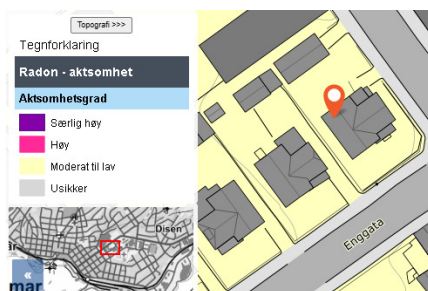
- Det er avvik:

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon innhentet fra Norges geologiske undersøkelse sine radonkart. Det er ukjent om det tidligere er gjennomført radonmåling i boligen, og radonnivåene er derfor ikke dokumentert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk radonnivå i boligen og økt risiko for helsepåvirkning ved forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon av radonnivå innebærer usikkerhet for brukere av boligen. I tråd med anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivåene i boligen.



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TG 3 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjeller og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen har ikke fire frie sider og er delvis kledd inn i rom benyttet som vaskerom og soverom/bad. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse og begrenser muligheten for visuell kontroll av skorsteinens overflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med senere innkledning av skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilgjengelighet til skorsteinens overflater innebærer økt risiko for at riss og sprekker ikke avdekkes, med fare for spredning av branngasser og brannpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner. Innkledning av skorsteinen bør fjernes slik at skorsteinen får fire frie sider og kan inspiseres visuelt. Eventuelle avvik eller skader bør utbedres i samsvar med gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skorstein er delvis innkledd.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordkjeller under deler av boligen. Gulvflater delvis av murt teglstein og jordgulv. Veggflater av natursteinsmur og delvegg i treverk. Himlingsflater av stubbloftsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

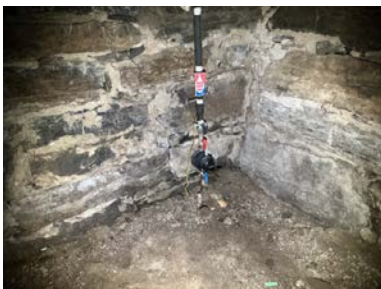
Hulltaking er ikke utført, da det er registrert synlig fuktinnslag i rom under terreng, med råteskader og målt fibermetning i delevegg av tre. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen i kombinasjon med byggets alder og konstruksjonsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for videre fukt- og råteskadeutvikling i treverk, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt forringelse av innneklima. Skadet treverk og treverk i kontakt med gulv og vegger bør fjernes eller erstattes med fuktrobuste løsninger. Det anbefales å installere fuktstyrt luftavfukter i kjelleren som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av utbedring eller fornyelse av drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kryp Kjeller

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilkomst til krypkjeller for inspeksjon, og det er ikke registrert ventiler i grunnmur. Krypkjelleren fremstår som en blindkeller uten mulighet for kontroll av konstruksjoner og fuktforhold. Basert på registrert fuktproblematikk i kjelleren vurderes det å være høy risiko for tilsvarende fuktforhold også i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kontroll og ventilasjon innebærer økt risiko for skjult fukt- og råteskadeutvikling i bærende konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt negativ påvirkning på inneklime. Det bør etableres tilkomst til krypkjeller, og nødvendige ventilasjonsløsninger bør etableres. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelse av konstruksjoner og fuktforhold, med påfølgende tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den innvendige trappen oppfyller ikke dagens krav, da det mangler håndløper på vegg. Trappen fremstår slitt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og bruk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for personskade ved bruk av trappen, særlig ved ferdsl i forbindelse med nedsatt balanse eller redusert belysning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Slitasje i trappen bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere forringelse og økt skaderisiko.



Innvendige dører

Innvendige dører i profilert og glatt utførelse. Plassbygde dører til kott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert treghet i åpne- og lukkemekanismen på flere innvendige dører. Det er også registrert skader på dørblad og karm, samt at én dør mangler dørvrider. Forholdene vurderes å ha sammenheng med slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for redusert funksjon, videre slitasje og i enkelte tilfeller personskade ved bruk. Dørvrider bør monteres på dør der denne mangler. Beslag og mekanismer bør justeres og smøres, og skadde dører og karmer bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. 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.

LOFTSETASJE > BAD

Tiltak 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gliper i skjøter på våtromsplater samt hull etter tidligere innfestninger. Våtromsplatene er montert uten sokkellist. Forholdene vurderes å ha sammenheng med utførelse og alder. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktpåvirkning bak plater og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett bør påregnes som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering av rommet, da dette begrenser fuktbelastningen på veggoverflatene. Ved oppgradering bør eksisterende veggoverflater fjernes og erstattes med nye, forskriftsmessige våtromsoverflater.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen mellom gulvbelegg og sluk kan ikke verifiseres grunnet sluktype, da det er etablert et eldre plastsluk som ikke gir innsyn til tilkoblingen mellom belegg og sluk. Basert på våtrommets alder vurderes tettesjiktet å ha passert forventet brukstid. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for skjult lekkasje og fuktpåvirkning i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett bør påregnes som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering av våtrommet, da dette begrenser fuktbelastningen på gulvoverflaten. Ved oppgradering bør gulvoppbygning, sluk og tettesjikt erstattes med nye, forskriftsmessige løsninger.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert krakelert porselen i servant, fuktskadet baderomsinnredning og ødelagt toalettsete. Forholdene vurderes å ha sammenheng med slitasje, alder og fuktpåvirkning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre skadeutvikling på innredning, redusert funksjon og hygieniske forhold, samt fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet sanitærutstyr og fuktskadet innredning bør skiftes ut. Utbedring bør sees i sammenheng med eventuell oppgradering av våtrommet.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, og ventilasjonen er i hovedsak avhengig av vind og temperaturforskjeller mellom inne- og uteklime. Løsningen tilfredsstilte forskriftskravene på byggeåret, men gir begrenset og varierende ventilasjon sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår og opprinnelig utførelse.

Begrenset ventilasjon medfører økt fuktbelastning i våtrommet. Det anbefales å etablere forbedret ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre mer stabil og tilstrekkelig fjerning av fukt.

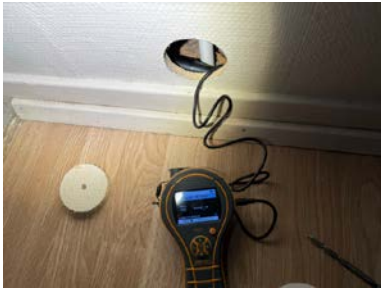


LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. LOpplegg for frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sterk slitasje på kjøkkeninnredning og overflater. Enkelte fronter mangler, det er skader på innredningen og svelleskader i gulv. Det er registrert utslag ved fuktsøk som indikerer aktiv fuktpåvirkning, med størst utslag i området ved oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lekkasje eller fuktbelastning fra oppvaskmaskinen.

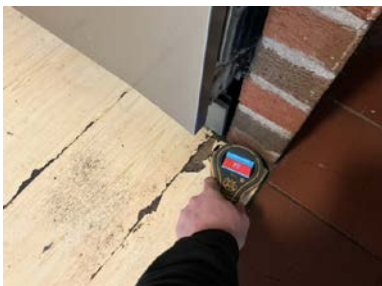
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den pågående fuktpåvirkningen innebærer økt risiko for videre skadeutvikling i gulv, kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner. Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres. Skadet kjøkkeninnredning og berørte overflater bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator på kjøkken er sterkt tilsmusset av stekefett, og lar seg ikke åpne eller funksjonsteste. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende funksjonstesting og redusert ventilasjonsfunksjon medfører økt risiko for opphopning av fukt, lukt og fett i kjøkkenområdet. Ventilator bør rengjøres grundig slik at funksjon kan kontrolleres, og det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold eller utskifting dersom tilfredsstillende funksjon ikke oppnås.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber fra ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør har en alder som tilsier redusert og usikker restlevetid. Det er registrert rørstrekk i kjeller som er uisolerte og dermed utsatt for frostpåvirkning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og manglende frostsikring av rørinstallasjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og frostsårbare rørstrekk innebærer økt risiko for lekkasjer, frostskaider og rørbrudd, med påfølgende risiko for vannskader på bygning og installasjoner. Uisolerte rørstrekk bør frostsikres, og utskifting eller fornyelse av vannrør som har passert forventet brukstid bør påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern fra ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

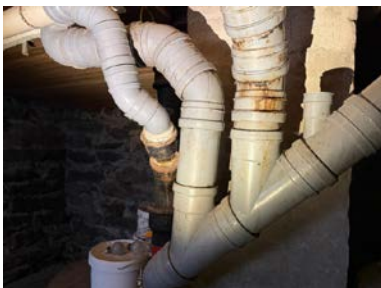
- Det er avvik:

Innvendige avløpsrør har nådd en alder som tilsier redusert og usikker restlevetid. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og normal materialslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alderen på avløpsrørene innebærer økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og brudd, med påfølgende risiko for vann- og fuktskader på bygning og installasjoner. Det bør påregnes kontroll av avløpssystemet og utskifting eller fornyelse av rør som har passert forventet brukstid.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i enkelte vinduer og ventiler i himling i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Det er registrert tegn til kondens på vinduer, noe som er et symptom på begrenset luftutskifting. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ventilasjonsløsning og bruksmønster.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset ventilasjon medfører økt risiko for fuktbelastning i boligen og påvirkning av innneklima. Det anbefales å forbedre ventilasjonsløsningen, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk eller andre tiltak som gir mer stabil og tilstrekkelig luftutskifting.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L (fra 1992) plassert i kjeller.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har en alder som overstiger 20 år. Berederen er plassert i rom uten sluk, overløp eller annen sikring mot fuktskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og plassering av installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og manglende sikring innebærer økt risiko for lekkasje med påfølgende vannskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det bør påregnes utskifting av varmtvannsbereder. Det anbefales samtidig å etablere egnet sikring mot vannskader, for eksempel plassering i rom med sluk eller montering av automatisk lekkasjestopper.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

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

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.

1902

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjøkk 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

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?

Nei

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 Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og anleggets alder er ukjent. Eier har ingen kjennskap til anlegget. Deler av anlegget fremstår av eldre karakter, og det er registrert at det er mulig å berøre jordet og ujordet stikkontakt samtidig. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og tidligere utførelse av elanlegget.

Generell kommentar

Manglende dokumentasjon og kjennskap til anlegget, samt kombinasjon av jordet og ujordet materiell, innebærer økt risiko for elektrisk støt og redusert elsikkerhet. Det anbefales å gjennomføre utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport



! TG 3 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 forenklete 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?

Ja Det er registrert enkelte defekte røykvarslere som mangler batterier. Forholdet innebærer økt risiko for at brann ikke varsles i tide, med alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier. Batterier bør monteres umiddelbart, og røykvarslere bør kontrolleres, testes og eventuelt skiftes ut for å sikre fungerende brannvarsling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1902.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeåret (1902) og er etablert uten grunnmursplast. Terrenget heller stedvis inn mot bygningen. I kjeller er det registrert forhøyet fuktighet og råteskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med aldrende drenering og ugunstige terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull drenering og terreng som leder vann mot bygningen innebærer økt risiko for videre fukt- og råteskadeutvikling i kjeller og tilstøtende konstruksjoner. Det bør påregnes utbedring eller fornyelse av drenering samt tilrettelegging av terreng slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i grunnmuren samt områder med bom i puss. Forholdene vurderes å ha sammenheng med byggets alder, materialvalg og normale bevegelser i natursteinsmur over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og bom i puss innebærer økt risiko for videre nedbrytning av overflater og fuktinntrengning i muren. Skadet og løs puss bør fjernes og utbedres, og riss bør kontrolleres og repareres for å begrense videre skadeutvikling.



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med gjerde i metall og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i støttemuren, som vurderes å være av eldre dato. Selve støttemuren fremstår ikke som konstruktivt svekket. Gjerdestolper i metall er rustet i stykker, og gjerdet har dermed redusert stabilitet. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og korrosjon i gjerdekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svekket stabilitet i gjerdekonstruksjonen innebærer økt risiko for kollaps og personskafe. Skadet gjerde og rustne stolper bør fjernes eller erstattes. Riss i støttemuren bør følges opp ved senere inspeksjoner for å avdekke eventuell endring over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrenghold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis fall på terrenget mot boligen. Forholdet kan bidra til økt tilsig av overflatevann mot grunnmur. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres fall bort fra boligen, eventuelt kombinert med tiltak som leder overflatevann kontrollert vekk fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige avløpsrør er utført i støpejern, og utvendige vannrør er utført i metall. Rørene har høy alder og har nådd et nivå hvor restlevetiden vurderes som redusert og usikker. Forholdene vurderes å ha sammenheng med byggets alder og normal materialslitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Høy alder på rørmaterialeene innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med påfølgende risiko for vann- og fuktskader på bygning og grunn. Det bør påregnes kontroll av ledningene, og utskifting eller fornyelse bør inngå i planlegging av fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

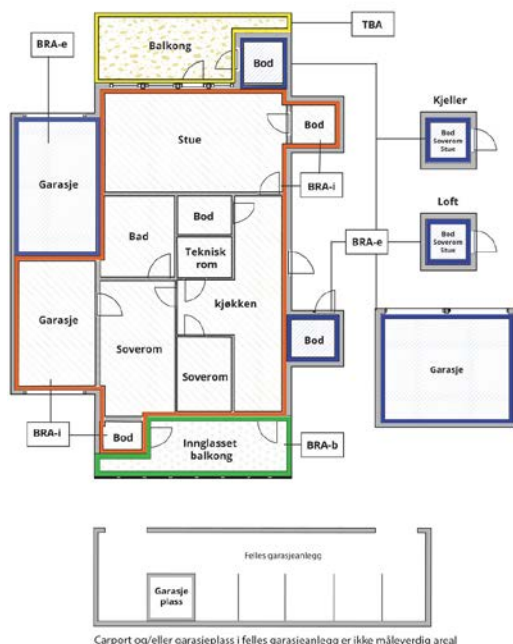
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		23		23			23
1. Etasje	69			69			69
Loftsetasje	52			52		9	61
SUM	121	23				9	153
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, annet		
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i loftsetasje (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduene kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Carport med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	412		0	498.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sverdrups gate 42

Hjemmelshaver

Hamar Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Sverdrups gate 42, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Svakt skrånende tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plen og biloppstillingsplass i frittstående carport.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250258	
Selger 1 navn	
Gard Johansen	
Gateadresse	
Sverdrups gate 42	
Poststed	Postnr
HAMAR	2317
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Hamar kommune	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1213250258

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250258

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gard Johansen	e1ae267784f0fb06bc80a 7d3d4adf1acc13501e3	18.12.2025 08:02:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250258

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



Adresse

Sverdrups gate 42, 2317 HAMAR

Dato for energimerking
22.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-248601

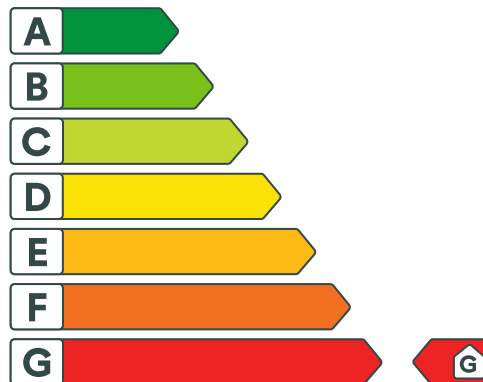
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
13796963

Gårdsnummer
1

Bruksnummer
412

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1902

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
144,0 m²

Oppvarmet bruksareal
121,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
557,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
692,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år
83 758 kWh

Nabolagsprofil

Sverdrups gate 42 - Nabolaget Østbyen/Briskebyen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

CC Hamar Totalt 12 ulike linjer	1 min	0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	55 min	

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	11 min	1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	21 min	1.8 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	6 min	2.1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	18 min	1.5 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	6 min	2.5 km
Storhamar videregående skole 410 elever	6 min	2.6 km
Hamar katedralskole 1300 elever	7 min	3 km

Ladepunkt for el-bil

Vangsvegen 71	1 min
Recharge CC Hamar	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

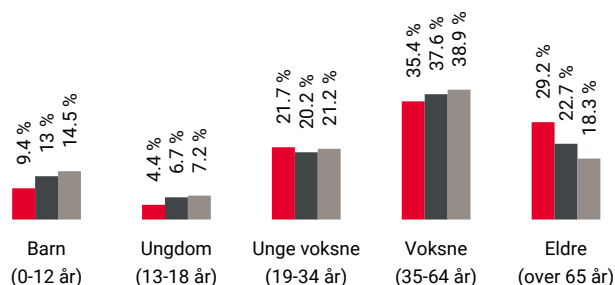
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østbyen/Briskebyen	1 358	821
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hamarbarnehagen (1-5 år) 65 barn	6 min	0.5 km
Briskebyen Montessori bhg (0-5 år) 33 barn	6 min	0.5 km
Ankerløkken barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Cc Mat Hamar PostNord	1 min	0.1 km
Kiwi Holsetgården	5 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. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

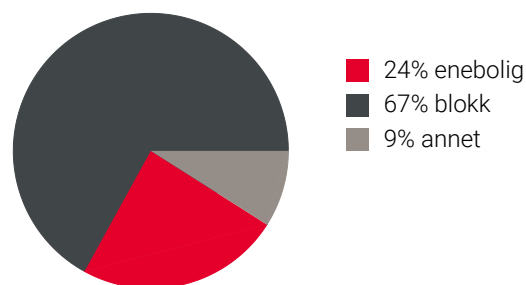
 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 81/100

Sport

 Hamar lærerhøgskole Aktivitetshall, ballspill	6 min  0.5 km
 Midtbyen skole ballbane Ballspill	8 min  0.7 km
 Fønix CC stadion	4 min 
 Actic Hamar	7 min 

Boligmasse



«Hyggelige mennesker, kort vei til byens tilbud»

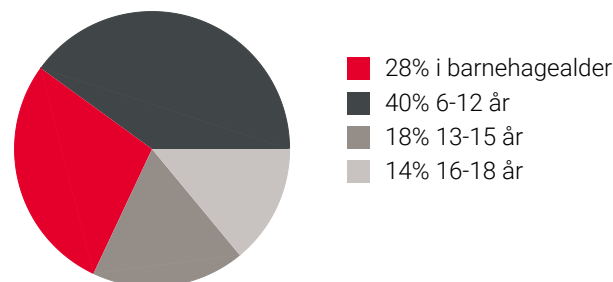
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 CC Stadion	4 min 
 Apotek 1 CC Stadion	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

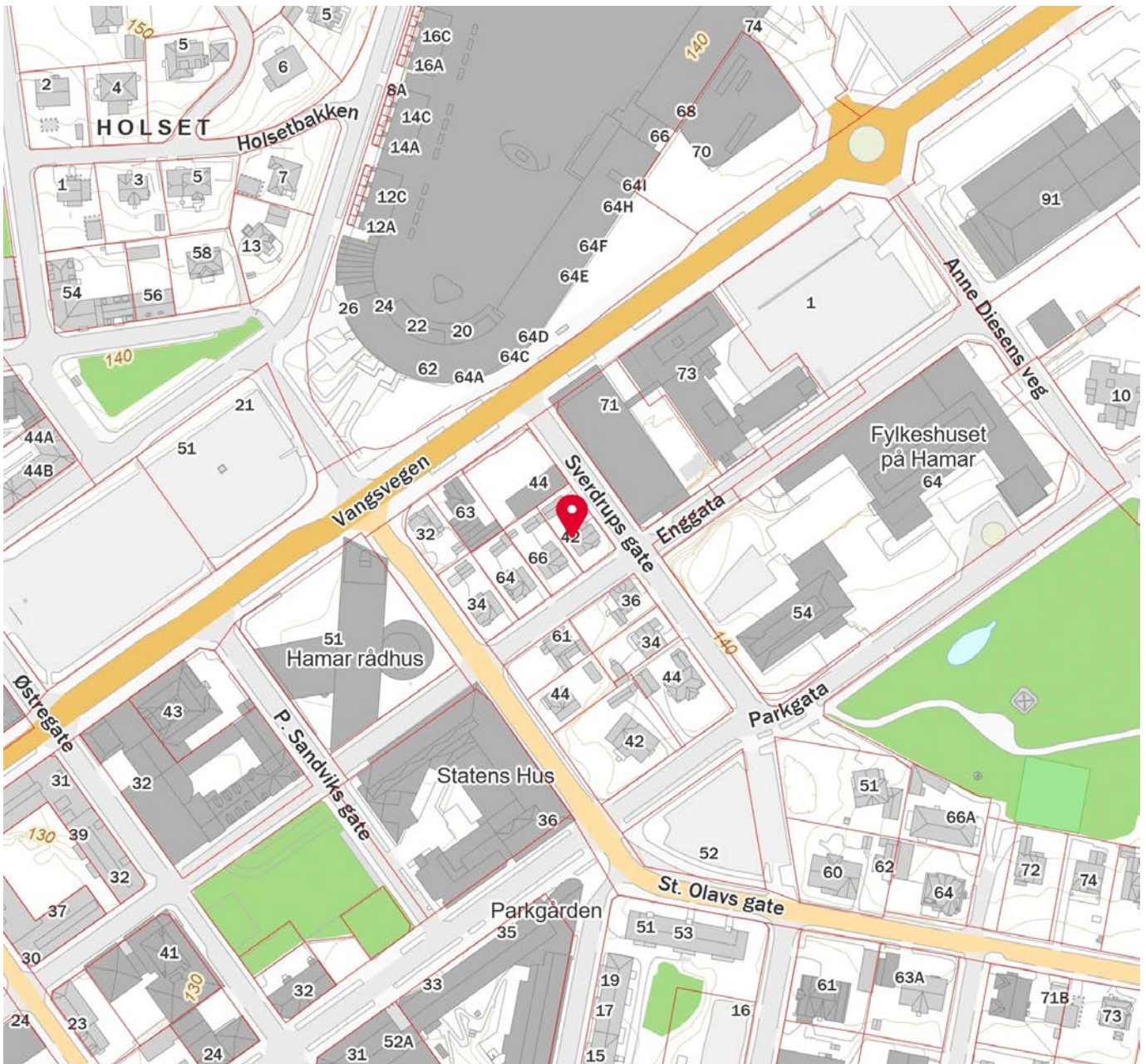
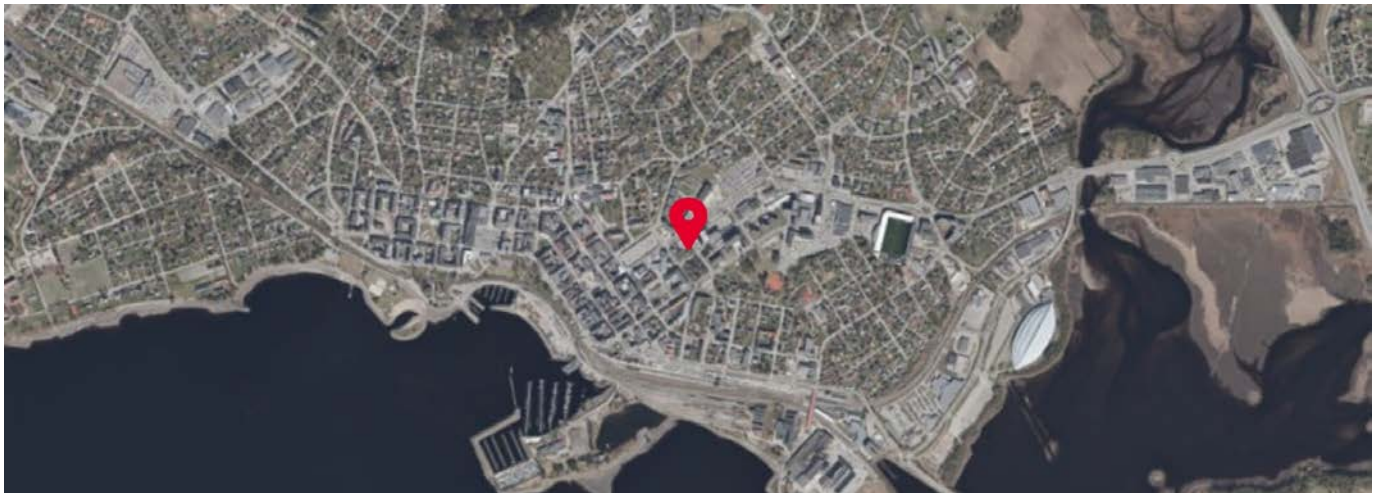


0% 59%

■ Østbyen/Briskebyen
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sverdrups gate 42
2317 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Bakken Larsen

Telefon: 404 84 799
E-post: katrine.bakken.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre