



aktiv.

Gerhard Munthes gate 6, 2318 HAMAR

ROLLSLØKKA



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 190 204,-
Omkostn.: Kr 96 390,-
Total ink omk.: Kr 4 086 594,-
Felleskostn.: Kr 5 500,-
Selger: Ingrid Kristine Tesli
Vindenes og Adam Parker

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 87 m²/107 m²
Tomtstr.: 1397 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2655
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1213260016

DITT NYE HJEM?

Dette er en stor og hyggelig 4-roms leilighet beliggende i 1. etasje i en firemannsbolig på Rollsløkka. Leiligheten har en praktisk planløsning og rommer tre soverom, romslig, separat kjøkken, flislagt bad, spisestue og stue med utgang til overbygd terrasse med direkte adkomst til stor felles hage. I kjelleren disponeres det hele tre private boder hvor den ene fungerer som vaskerom. I tillegg følger en delt fellesbod i kjeller, samt disponering av 1/4 av loftet. Fast biloppstillingsplass på gårdsplass og del av felles sykkelskur. Eiendommen ligger rett i utkanten av Hamar sentrum med kort vei til butikker, spisesteder og servicefunksjoner. Gangavstand til barnehager, skoler og friområder.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	73
Energiattest	80
Nabolagsprofil	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 107 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom og bad.

Kjeller

BRA-e: 20 kvm Tre boder.

TBA

12 kvm Terrasse.

Tomt

Felles eiertomt for sameiet på ca. 1 397m². Bygningen ligger tilbaketrukket på tomten og gir et stort fellesareal foran boligen. Hagen er pent og ryddig opparbeidet med gressplen, trær, busker og annen beplantning. Innkjøring og gårdsplass er gruset.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Rollsløkka i Hamar. Herfra er det kort vei til alt man trenger i hverdagen. Det er kun noen få hundre meter kjøpesenteret CC Hamar. Her finner du et rikt utvalg av butikker, spisesteder og andre servicefunksjoner. Det er etablert lekeplass og friområder på kjøpesenteret. Her finner du også nærmeste dagligvarebutikk. Det er også kort veg til CC Mart'n. Her finner du Kiwi, Vinmonopol, frisør, apotek og sportsbutikk.

Til Hamar sentrum er en ca. 1 km. Her finner du en rekke koselige kaféer og restauranter, samt små og koselige nisjebutikker. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter fra Koigen og langs Mjøsa ut mot Domkirkeodden og Jessnes. På Koigen er det blant annet laget en sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. I sommerhalvåret er det et yrende liv langs mjøskanten med flere serveringssteder og aktiviteter. På Stortorget finner du Hamar kulturhus som tilbyr kino, bibliotek og ulike kulturarrangementer året igjennom.

Det er ca. 750 meter fra leiligheten til Universitetet i Innlandet avd. Hamar, som blant annet huser lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv.

Det er ca. 1,3 km til Hamar jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Trondheim. Ca. 300 meter til bussholdeplass som tar deg videre til Hamar skystasjon, med gode bussforbindelser videre i Innlandet.

Nærmeste barnehage er Kronborg barnehage som ligger ca. 650 meter unna boligen. Det er kun ca. 300 meter til Rollsløkka barneskole og ca. 850 meter til Børstad ungdomsskole. Til Hamar katedralskole er det ca. 2,3 km.

Byggemåte

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.03.2026, utført av E&K Takst ved 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:

- Takteking: Takteking er utført med betongstein fra ukjent årstall. Takflaten var dekket av snø ved befaring, og av denne og sikkerhetsmessige årsaker ble taket ikke inspisert. Tilstanden er derfor vurdert med begrenset informasjonsgrunnlag. Selger opplyser at taktekingen er moden for utskifting, og at dette fremgår av sameiets vedlikeholdsplan. Forholdet medfører økt risiko for skjulte skader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.
- Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet tilbygget del bærer preg av alder og slitasje. Takrennene var tilnærmet fulle av is ved befaring, og funksjon kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Alderspreg og mulig redusert avrenning medfører økt risiko for oppsamling av vann og fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.
- Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Kledningen fremstår med begrenset lufting, og det er registrert stedvise åpninger bak kledningen som er store nok for inntrengning av mus. Overflatebehandlingen er sterkt avflasket, og det er registrert stedvise råteskader i kledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i trekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.
- Utvendig dører: Balkongdør henger i karm, og det er registrert slark i åpne- og lukkemekanismen. Alderen på glasset i balkongdøren tilsier økt risiko for punktering. Forholdet medfører økt risiko for redusert tetthet, trekk og videre funksjonssvikt i dørkonstruksjonen.

- Innvendige overflater: Gulvoverflater fremstår som aldriingspreget med stedvise gliper og noe knirk. På vegg i soverom er det registrert riss av ukjent årsak. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og typisk for byggets alder. Det kan ikke utelukkes at mindre bevegelser i konstruksjonen har bidratt til registrerte riss.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på 28 mm i stue. Forholdet indikerer skjevhet i etasjeskillet, og kan ha sammenheng med naturlige setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på tilstøtende overflater og bygningsdeler.
- Rom under terreng: Hulltaking og fuktmåling i konstruksjon er ikke utført da vegger mot terreng er av synlig betong. I bod på nord-østvendt murvegg er det registrert salt -/ kalkutslag, og det er registrert utslag ved bruk av fuktsøker. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Innvendige dører: Innvendige dører fremstår i hovedsak som funksjonelle. Det er registrert stedvis normal slitasje på enkelte dører, og dør til bad har slapp dørvrider. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelatert uten tegn til konstruktiv svikt. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold. Dørvrider kan etterstrammes ved behov.
- Vannledninger: Det er ikke registrert synlige skader på vannledninger ved befarings. Vannrør av kobber har imidlertid passert forventet brukstid. Innvendig stoppekran er felles for firemannsboligen og er ikke funksjonstestet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje som følge av alder og usikker restlevetid.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern har passert forventet brukstid. Det er registrert treg avrenning i servant på bad ved funksjonstest. Forholdet indikerer aldersrelatert slitasje og mulig innvendig korrosjon eller avleiringer i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasje i avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Selger informerer at det oppstår kondens på innsiden av vinduene på vinterstid og det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer, i form av krakelert maling og svertesopp i pakninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert innneklima.
- Andre VVS-installasjoner: Utedel tilhørende naboboenhet er plassert direkte over aktuell utedel. Kondensvann fra overliggende utedel ledes ned på underliggende enhet, og det er registrert isdannelse på utedelen ved befarings. Det er ikke dokumentert at det er utført service på varmepumpen de siste årene, og servicehistorikk er ikke kjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert effekt og forkortet levetid på anlegget.
- Fuksikring og drenering: Drenering opplyses å være oppgradert i 2024. Det vurderes imidlertid at oppgraderingen ikke omfatter grunnmur ved tilbygget del, da grunnmursplast er avsluttet på begge sider av tilbygget. Grunnmur vendt mot nordøst fremstår dermed ikke oppgradert. Dette samsvarer med registrert salt-/kalkutslag og utslag ved fuktsøk på vegg i rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

- Overflater vegger og himling på bad: Det er vindu plassert i dusjsonen over badekar. Vindu og tilstøtende veggoverflater er dermed utsatt for direkte vannbelastning. Løsningen gir økt fuktpåvirkning på konstruksjonen, særlig dersom overflater og tilslutninger ikke er utført med dokumentert fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler.
- Overflater gulv på bad: Det er registrert lite fall på gulv, samt liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Gulvet fremstår tilnærmet flatt mot deler av rommet. Forholdet medfører økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og at fukt kan bli stående eller renne mot dør og tilstøtende rom.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membrantype er ukjent. Det er ikke registrert synlige mansjetter ved rørgjennomføringer, og overgang mellom membran og sluk er ikke synlig på grunn av sluktype. Det er opplyst at badet ble oppgradert i 2006, og mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning vurderes å være passert. Ved ukjent membrantype legges løsning med kortest forventet brukstid til grunn. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er registrert fuktskader på servantinnredning. Servant har krakelering i overflaten. Det er ikke påvist avrenningspalte fra innebygget toalettsisterne. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra sistene. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner.

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

- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktproblematikk på felles loft, med tydelige kondensmerker på undertak. Luftingen vurderes som utilstrekkelig, noe som bidrar til oppbygging av fukt i konstruksjonen. Loft over tilbygget del er lukket uten tilkomst for inspeksjon, og tilstanden her er derfor ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for skadeutvikling i undertak og øvrige trekonstruksjoner.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert armeringsspreng i grunnmur på tilbygg, med avskallet betong og synlig armering fra utsiden. Forholdet indikerer pågående korrosjon i armeringen som følge av fuktpåvirkning. Skaden er etablert og medfører økt risiko for videre nedbrytning av betong og reduksjon av konstruksjonens bestandighet over tid.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Taklekkasje i 2021 (fra tidligere salgsrapport). Har ikke opplevd taklekkasje selv. Tak må skiftes pga. alder, mugg og sopp påvist på loft, ventilasjon på loft er manglende og takvindu på loft må byttes ut (del av sameiets vedlikeholdsplan).

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Storhamar Tak.

Beskrivelse av arbeidet: Storhamar tak ved blikkenslager har utbedret en taklekkasje på loft.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Rebygg.

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av balkong og terrasse.

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

Ventilasjon i leilighet er manglende. Kondens på vinduene, mistanke om punktert stuevindu.

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

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

Dør til terrasse er vanskelig å åpne og lukke.

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

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

Vanninntrengning i 2023 gjennom kjellervindu og inngangsparti.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Polygon AS og Bakke Graveservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av bygg, endring av landskap så inngangsdør og kjellervindu ble løftet opp fra bakkenivå, oppbygging av inngangsparti, nye kjellervindu.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Rebygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av terrasse og balkong, nye kjellervindu.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Bakke Graveservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Under dreneringsarbeidet, skiftet ut deler av utvending vann og avløpsrør (det som var nødvendig pga. alder). Byttet ut gammel overvannskum, og flyttet ny til et høyere nivå. Lagt drenerør under sålenivå med fall til en pumpebrønn som er ved hushjørnet.

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

Kjøkkensikring gikk ofte, opplevde også støt på kjøkken.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Hamar Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt jordfeil. Utbedre tilkobling av jordtilkobling i skap.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Hamar Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg elbil ladestasjon tilknyttet leilighet. Nytt skap for overspenningsvern og kurs for lader.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Hamar Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av installasjon og lamper i fellesarealer i kjeller, trappegang og på loft. Utskifting stikkontakt ute i hage, opplegg ny stikkontakt ute på gårds plass. Opplegg utelys over Astro-ur.

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

Nabovarsel fra Vold Arkitektur AS at hus på nabotomt ønsker å gjøre fasadeendringer.

Sameiet har ikke protestert på dette, da lokasjon på hus ikke er til ulempe for utsikt eller tomt.

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

Vi har gjenoppbygd inngangsparti og balkong/fasade og har måtte gjøre noen endringer for å møte dagens byggekrav.

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Ja.

Vi har vært i skriftlig dialog med kommune og fikk da informasjon om vi ikke trengte å søke da det var en gjenoppbygging av eksisterende fasade med noe modifikasjoner for å møte dagens krav.

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

Rapport utført av Polygon av sameiets forsikringsselskap etter vanninntregning i kjeller, rapport utført av Takst og Skade av eiers forsikringsselskap etter å ha avdekket skade ved dreneringsarbeidet (tilstand skjulte kjellervindu) vi mente forrige eier burde ha erklært i egenerklæringsskjema.

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

Sameiet har en vedlikeholdsplan som revideres av styret årlig, det blir ingen endringer i fellesutgifter i 2026, men kan hende at større prosjekter som utskiftning av tak om noen år kan øke utgifter for den enkelte seksjonen.

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

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 87 m²

BRA-e: 20 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 12 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 87 m². Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom og bad.

Kjeller

BRA-e: 20 m². Tre boder.

Boligens øvrige areal:

TBA: 12 m². Terrasse.

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).

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

Seksjonen disponerer en biloppstillingsplass på sameiets felles tomt. Plassen er ikke merket, men det er fast plass, som ligger nærmest inngangspartiet. Det er montert elbil-lader tilknyttet plassen. Denne er koblet opp mot seksjonens egen strømmåler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF forsikring, polisenummer SP5328430.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011, 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 2031.

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det ble anmerket følgende som bør følges opp:

- Gammel slukkeutstyr.
- Teglskorstein er stedvis delvis innkledd.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 800 000

Omkostninger kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

96 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 908 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 911 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 912 681 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 650 723 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig, gjeldende fra skatteåret 2026. Modellen baserer seg på omsatte boliger i grunnkretser og erstatter dagens løsning som er kommunebasert. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning for disse. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

For primærbolig vil formuesverdien utgjøre 25% av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70% av overskytende markedsverdi. For sekundærbolig vil formuesverdien fortsatt utgjøre 100% av beregnet markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Per 19.02.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 5 500,-. Av disse går ca. kr 1 680,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 436,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 3 384,- dekker bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt dugnadsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 500

Andel Fellesgjeld

Kr 190 204

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2026

Sameiet

Sameienavn

Byggelaget Aasen

Organisasjonsnummer

992517638

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av eierseksjonssameiet Byggelaget Aasen med orgnr. 992.517.638 bestående av totalt 4 eierseksjoner. Det er organisert en enkel drift rundt sameiet. Det innbetales felleskostnader til sameiet hver måned. Det er utarbeidet vedtekter og sameiet holder oversikt over inntekter og utgifter via et forenklet årsregnskap. Sameiet hadde et årsresultat i 2025 på kr 59 877,77,-. De disponible midlene var per 31.12.2025 kr 59 907,57,- og viser sameiets likviditet.

Sameiet har laget en plan for fremtidig vedlikehold av bygningsmassen. Av større tiltak er det i januar 2027 er det planlagt å innhente tilbud på pussing og maling av fasade, tak bør og er planlagt skiftet ut innen 2-4 år. Ellers er det planlagt mindre tiltak og noe dugnadsarbeid. Ved utbedring og tiltak må det påregnes at sameiet må ta opp et felles

lån, evt. må hver enkelt seksjonseier innbetale egenkapital for de aktuelle utbedringene. Felles lån vil kunne føre til økte månedlige felleskostnader.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og årsregnskap som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet tok i 2023 opp et felles lån på kr 800 000,-.

Bank: DNB

Type lån: Annuitet

Restsaldo: Kr. 760 817,-

Andel restsaldo: Kr. 190 204,25,-

Restløpetid: 17 år, 3 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 7,85%

Ovennevnte opplysninger er innhentet fra forretningsfører datert

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det gjøres oppmerksom på at salgsobjektet ikke egner seg for stort dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver enkelt beboer deler på ansvaret for vasking av fellesområder og trappegang. Det blir satt opp lister for gjennomføring av dette. Det holdes 3 årlige dugnader i sameiet, som alle plikter å delta på. Det er en forutsetning for å kunne ta vare på felles tomt og bygning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet styrer økonomi selv.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2655, seksjonsnummer 1 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- Dagboknr. 102081, tinglyst den 08.08.1956. Gjelder bestemmelse om bebyggelse. Naboen i Gerhard Munthes gate 8 (øst for eiendommen gnr./bnr. 1/1730) får føre opp et uthus på sin eiendom ca. 1. m fra grensen til salgsobjektet.
- Dagboknr. 7830, tinglyst den 16.06.2004. Gjelder erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Seksjonen disponerer 1/4 av utvendig sykkelbod, samt deler av loft og kjeller.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 7830, den 16.06.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette var ikke vanlig for byggetiltak 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 fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er satt inn et vindu på tilbygg på fasade mot nord som ikke fremkommer av byggetegninger. Dette er fasadeendring og i utgangspunktet søknadspiktig.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og vei. Eiendommen ligger i hensynssone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Kommuneplan for 2028-2049 er underarbeid. Eiendommen ligger under kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Det gjøres oppmerksom på at det er mottatt nabovarsel om tilbygg og fasadeendring for naboeiendom i øst Gerhard Munthes gate 10 (gnr./bnr. 1/1730). Det er planlagt tilbygg av entré på baksiden av bygget, ark i loftetasjen mot sør og nord, samt bygging av balkong i 2. etasje. Det vil også bli gjennomført øvrig endring på fasaden med ny kledning, samt noen flere og noen større vinduer.

Det er også planlagt oppføring av enebolig på nabotomt mot øst i Gerhard Munthes gate 8 (gnr./bnr. 1/7736). Prosjektet ligger ute for salg og planlagt byggestart er etter salg. Det er derfor ukjent når byggeprosessen vil starte og avsluttet. Planlagt bygg er en enebolig over to etasjer med inntilbygget garasje med terrasse på taket. Det må påregnes anleggstrafikk og byggestøy i byggeperioden. Oppført bygg kan føre til begrenset sol- og lysforhold for salgsobjektet.

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet. Styret i sameiet skal godkjenne leieforholdet. Styret kan bare nekte godkjenning om det foreligger en saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,3% av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 27 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.03.2026



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.



Velkommen til Gerhard Munthes gate 6! Foto: Christian Aas.



Leiligheten ligger i 1. etasje i denne 4-mannsboligen på Rollsløkka like utenfor Hamar sentrum.



Dette er en romslig 4-roms leilighet med meget sentral beliggenhet.



Her får du en romslig stue som åpner opp mot det som naturlig kan benyttes som spise- stue.



Det er plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-møblement.



Det er store vinduer ut mot terrassen som gir godt med lys inn i stua.



På gulvet er det parkett og veggene er malt i en dus og tidløs beigetone.



Det er utgang fra stua til overbygd terrasse som er renover i regi av sameiet i 2024.



Terrassen er på XXX m² og vender mot sør.



Her er det plass til diverse utemøbler, blomster og annet ønskelig.



Det er direkte adkomst til stor, felles hage.



I stua er det montert peisovn som gir lun og god varme.



Det er god plass til et romslig spisebord.



Den praktiske løsningen i stua og spisestua gir rom for flere ulike møbleringsmuligheter.



Leiligheten har et romslig kjøkken med godt med skap- og benkeplass.



Innredningen er fra BIGA kjøkken og består av over- og underskap med glatte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.



Det er plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet.



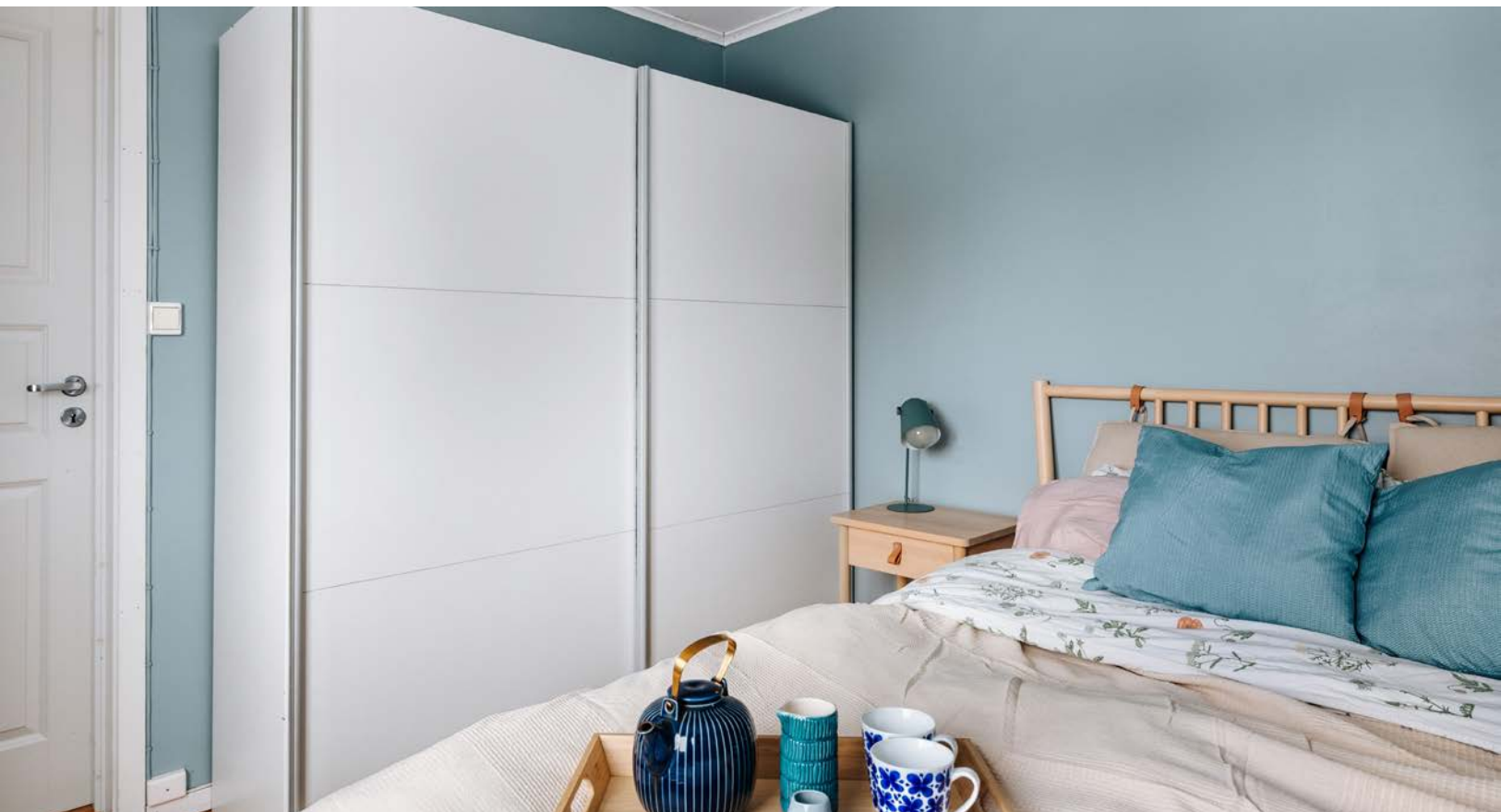
I benkeplata er det nedfelt stikkontakt.



I benkeryggen er det påsatt fliser.



Leiligheten har tre soverom, dette er det største av dem.



Rommet har plass til dobbeltseng og det er satt inn en skyvedørgarderobe.



På gulvet er det parkett og veggene har en kombinasjon av malt panel og malte, glatte flater.



Soverom nr. to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Rommet har parkett som i leiligheten for øvrig, og vegger mal i en lys beigerosa tone.



Det er plass til seng og diverse ønskelige møbler.



Soverom nr. 3 har parkettgulv og veggflater malt i en kombinasjon av hvite og rosa.



Rommet har plass til seng, skrivebord og oppbevaringsmøbler.



Et flott barnerom!



Flislagt bad med varmekabler i gulvet. I tillegg er det stråleovn på vegg over dør.



Det er utstyrt med badekar med veggmontert dusjbatteri.



Badet har veggmontert toalett og baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. Speil, lys og elektrisk uttak på vegg over servanten.



Du tar deg til leiligheten via felles innvendig trappegang, som også leder til kjeller og loft.



I gangen er det skyvedørsgarderober som er praktisk for oppbevaring av sko og yttertøy.





Rom som disponeres av leiligheten i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent til varig opphold.



Her er det god plass til oppbevaring og hobbyaktiviteter.



Bod i kjeller med opplegg for vaskemaskin.



I tillegg følger en ekstra bod i kjeller og delt bod med naboelilighet.



Sameiet har en stor felles hage med plen, trær og diverse beplantning.



Leiligheten ligger like utenfor Hamar sentrum og kun noen hundre meter fra kjøpesenteret CC Hamar.

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Gerhard Munthes gate 6, 2318 HAMAR 📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 2655, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22651-1031

Referansenummer: HM3919

Foretak: E&K TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater bestående av himlinger kledd med takplater. Veggflater bestående av malte flater, tapetserte flater og malt panel. Gulvflater av parkett. Leiligheten har etasjeskille i bjelkelag av tre. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Leiligheten disponerer tre boder i kjelleretasjen samt en felles bod. Innvendige dører i glatt utførelse og en dør i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med glislagte veggflater. Himlingsflater av takplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og vegghengt stråleovn over dør. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

BIGA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Nedfelt stikkontakt i benkeplate. Frittstående komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med ventiler og periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2017 plassert i stue. Varmtvannsbereider på 194L (fra 2023) plassert i bod i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. EL-billader tilhørende leiligheten er montert på byggets yttervegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Arealer

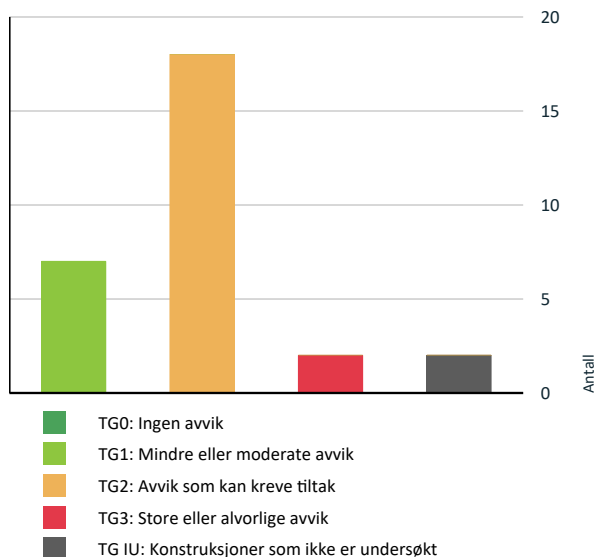
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

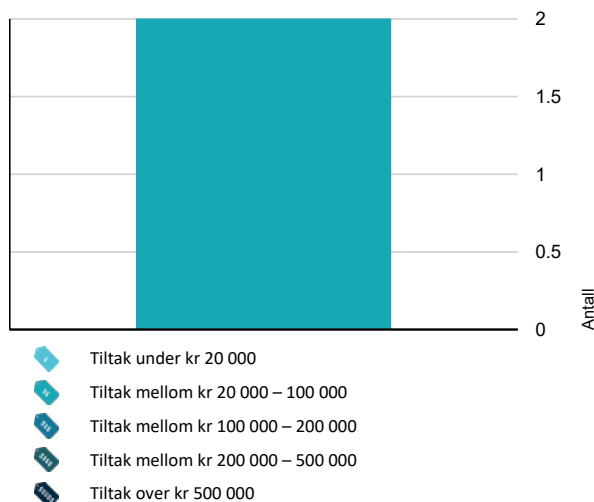
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktproblematikk på felles loft, med tydelige kondensmerker på undertak. Luftingen vurderes som utilstrekkelig, noe som bidrar til oppbygging av fukt i konstruksjonen. Loft over tilbygget del er lukket uten tilkomst for inspeksjon, og tilstanden her er derfor ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for skadeutvikling i undertak og øvrige trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert armeringsspreng i grunnmur på tilbygg, med avskallet betong og synlig armering fra utsiden. Forholdet indikerer pågående korrosjon i armeringen som følge av fuktpåvirkning. Skaden er etablert og medfører økt risiko for videre nedbrytning av betong og reduksjon av konstruksjonens bestandighet over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking er utført med betongstein fra ukjent årstall. Takflaten var dekket av snø ved befaring, og av denne og sikkerhetsmessige årsaker ble taket ikke inspisert. Tilstanden er derfor vurdert med begrenset informasjonsgrunnlag. Selger opplyser at taktekkingen er moden for utskifting, og at dette fremgår av sameiets vedlikeholdsplan. Forholdet medfører økt risiko for skjulte skader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet tilbygget del bærer preg av alder og slitasje. Takrennene var tilnærmet fulle av is ved befaring, og funksjon kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Alderspreg og mulig redusert avrenning medfører økt risiko for oppsamling av vann og fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Kledningen fremstår med begrenset lufting, og det er registrert stedvis åpninger bak kledningen som er store nok for inntrengning av mus. Overflatebehandlingen er sterkt avflasset, og det er registrert stedvis råteskader i kledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i trekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Utvendig omramming er avsluttet tett mot utvendig beslag, noe som kan begrense drenering og uttørking bak kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i inneluften og/eller begrenset lufting rundt vinduskonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i karmen, omramming og tilstøtende konstruksjoner.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør henger i karm, og det er registrert slark i åpne- og lukkemekanismen. Alderen på glasset i balkongdøren tilsier økt risiko for punktering. Forholdet medfører økt risiko for redusert tetthet, trekk og videre funksjonssvikt i dørkonstruksjonen.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvoverflater fremstår som aldringspreget med stedvis gliper og noe knirk. På vegg i soverom er det registrert riss av ukjent årsak. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og typisk for byggets alder. Det kan ikke utelukkes at mindre bevegelser i konstruksjonen har bidratt til registrerte riss.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 28 mm i stue. Forholdet indikerer skjevhet i etasjeskillet, og kan ha sammenheng med naturlige setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på tilstøtende overflater og bygningsdeler.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling i konstruksjon er ikke utført da vegger mot terreng er av synlig betong. I bod på nord-østvendt murvegg er det registrert salt -/kalkutslag, og det er registrert utslag ved bruk av fuktsøker. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører fremstår i hovedsak som funksjonelle. Det er registrert stedvis normal slitasje på enkelte dører, og dør til bad har slapp dørvrider. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelatert uten tegn til konstruktiv svikt. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold. Dørvrider kan etterstrammes ved behov.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige skader på vannledninger ved befaring. Vannrør av kobber har imidlertid passert forventet brukstid. Innvendig stoppekran er felles for firemannsboligen og er ikke funksjonstestet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje som følge av alder og usikker restlevetid.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern har passert forventet brukstid. Det er registrert treg avrenning i servant på bad ved funksjonstest. Forholdet indikerer aldersrelatert slitasje og mulig innvendig korrosjon eller avleiringer i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasje i avløpsanlegget.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Selger informerer at det oppstår kondens på innsiden av vinduene på vinterstid og det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer, i form av krakelert maling og svertesopp i pakninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert innneklima.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utedel tilhørende naboboehet er plassert direkte over aktuell utedel. Kondensvann fra overliggende utedel ledes ned på underliggende enhet, og det er registrert isdannelse på utedelen ved befarung. Det er ikke dokumentert at det er utført service på varmpumpen de siste årene, og servicehistorikk er ikke kjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert effekt og forkortet levetid på anlegget.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Drenering opplyses å være oppgradert i 2024. Det vurderes imidlertid at oppgraderingen ikke omfatter grunnmur ved tilbygget del, da grunnmursplast er avsluttet på begge sider av tilbygget. Grunnmur vendt mot nordøst fremstår dermed ikke oppgradert. Dette samsvarer med registrert salt-/kalkutslag og utslag ved fuktsøk på vegg i rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu plassert i dusjonen over badekar. Vindu og tilstøtende veggoverflater er dermed utsatt for direkte vannbelastning. Løsningen gir økt fuktpåvirkning på konstruksjonen, særlig dersom overflater og tilslutninger ikke er utført med dokumentert fuksikring. Forholdet medfører økt risiko for fukskader i veggkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert lite fall på gulv, samt liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Gulvet fremstår tilnærmet flatt mot deler av rommet. Forholdet medfører økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og at fukt kan bli stående eller renne mot dør og tilstøtende rom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membrantype er ukjent. Det er ikke registrert synlige mansjetter ved rørgjennomføringer, og overgang mellom membran og sluk er ikke synlig på grunn av sluktype. Det er opplyst at badet ble oppgradert i 2006, og mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning vurderes å være passert. Ved ukjent membrantype legges løsning med kortest forventet brukstid til grunn. Forholdet medfører økt risiko for sviikt i tettesjikt og fukskader i underliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fukskader på servantinnredning. Servant har krakelering i overflaten. Det er ikke påvist avrenningspalte fra innebygget toalettstisterne. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra stisterne. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fukskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Boligen er oppført før krav til radonsperre. Boligen ligger i område definert med moderat til lav aktsomhet i henhold til NGU sitt radonkart. Det er ikke dokumentert at det er utført radonmåling. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluft.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og enkelte bygningsdeler bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er utført med betongstein fra ukjent årstall. Takflaten var dekket av snø ved befaring, og av denne og sikkerhetsmessige årsaker ble taket ikke inspisert. Tilstanden er derfor vurdert med begrenset informasjonsgrunnlag. Selger opplyser at taktekkingen er moden for utskifting, og at dette fremgår av sameiets vedlikeholdsplan. Forholdet medfører økt risiko for skjulte skader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at taket kontrolleres nærmere når det er snøfritt og trygge inspeksjonsforhold, og at planlagt utskifting gjennomføres i tråd med sameiets vedlikeholdsplan for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløpsrør i metall. Selger opplyser at takrenner og nedløpsrør på hovedbygningen ble skiftet i 2024. Takrenner og nedløpsrør tilknyttet tilbygget del fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet tilbygget del bærer preg av alder og slitasje. Takrennene var tilnærmet fulle av is ved befaring, og funksjon kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Alderspreg og mulig redusert avrenning medfører økt risiko for oppsamling av vann og fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rens og kontroll av takrenner og nedløp når forholdene ligger til rette for det, samt vurdering av behov for utskifting av slitte komponenter for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Kledningen fremstår med begrenset lufting, og det er registrert stedvise åpninger bak kledningen som er store nok for inntrengning av mus. Overflatebehandlingen er sterkt avflasset, og det er registrert stedvise råteskader i kledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i trekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av råteskadet kledning, etablering av tilfredsstillende lufting bak kledning og tetting av åpninger for å hindre skadedyr. Overflater bør skrapes og behandles på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

ikke tilgjengelig, lukket takkonstruksjon over tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktproblematikk på felles loft, med tydelige kondensmerker på undertak. Luftingen vurderes som utilstrekkelig, noe som bidrar til oppbygging av fukt i konstruksjonen. Loft over tilbygget del er lukket uten tilkomst for inspeksjon, og tilstanden her er derfor ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for skadeutvikling i undertak og øvrige trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig gjennomgang av takkonstruksjonen for å avdekke skadeomfang, samt utbedring av ventilasjonsforholdene. Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loftet over tilbygget del slik at konstruksjonen kan kontrolleres og nødvendige tiltak gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2000 og 2010. Kjellervinduer fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Utvendig omramming er avsluttet tett mot utvendig beslag, noe som kan begrense drenering og uttørring bak kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i inneluften og/eller begrenset lufting rundt vinduskonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i karmen, omramming og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftsirkulasjon innvendig, samt kontrollere utførelsen av utvendig omramming slik at beslagets drenerende funksjon ivaretas. Eventuelle fuktskadede materialer bør utbedres.



TG 2 Dører

Kommentar

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør fra 1987 med karm av tre, og to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør henger i karm, og det er registrert slark i åpne- og lukkemekanismen. Alderen på glasset i balkongdøren tilsier økt risiko for punktering. Forholdet medfører økt risiko for redusert tetthet, trekk og videre funksjonssvikt i dørkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales justering og smøring av beslag og mekanismer for å bedre funksjonen. Dersom justering ikke gir tilfredsstillende resultat, bør det påregnes utskifting av slitte komponenter. Glasset bør holdes under oppsikt med tanke på eventuell punktering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til sør-østvendt terrasse på 12 m². Terrasse i trekonstruksjoner med levegger av tre. Terrassen har utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

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

Vegger: Malte flater, tapetserte flater og malt panel.

Gulv: Parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflater fremstår som aldriingspreget med stedvis gliper og noe knirk. På vegg i soverom er det registrert riss av ukjent årsak. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og typisk for byggets alder. Det kan ikke utelukkes at mindre bevegelser i konstruksjonen har bidratt til registrerte riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring kan utføres ved behov av estetiske hensyn. Riss i vegg bør holdes under oppsikt og utbedres dersom det registreres endringer over tid.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Leiligheten har etasjeskille i bjelkelag av tre. 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 målt høydeforskjell på 28 mm i stue. Forholdet indikerer skjevhet i etasjeskillet, og kan ha sammenheng med naturlige setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på tilstøtende overflater og bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen over tid. Dersom det registreres økende skjevheter eller funksjonsproblemer, bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak.



1 TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Leiligheten disponerer tre boder i kjelleretasjen samt en felles bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling i konstruksjon er ikke utført da vegger mot terreng er av synlig betong. I bod på nord-østvendt murvegg er det registrert salt-/kalkutslag, og det er registrert utslag ved bruk av fuktsøker. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet bør holdes under oppsikt. Det anbefales å unngå plassering av organiske materialer direkte mot gulv og grunnmur, samt sikre god ventilasjon for å begrense fuktbelastningen.



TG 1U Kryp Kjeller

Kommentar

Det er krypkjeller under tilbygget del. Det er ikke etablert tilstrekkelig adkomst til krypkjelleren, og konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller er en konstruksjonstype som erfaringsmessig er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner som følge av fukt fra grunnen og kondens ved temperaturforskjeller. Tilstanden er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig inspeksjonsmulighet slik at krypkjelleren kan kontrolleres. Videre tiltak avhenger av hva som eventuelt avdekkes ved undersøkelse.



TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører i glatt utførelse og en dør i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører fremstår i hovedsak som funksjonelle. Det er registrert stedvis normal slitasje på enkelte dører, og dør til bad har slapp dørvrider. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelatert uten tegn til konstruktiv svikt. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold. Dørvrider kan etterstrammes ved behov.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Basert på opplysninger i forrige tilstandsrapport så ble våtrommet oppgradert i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte veggflater. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu plassert i dusjonen over badekar. Vindu og tilstøtende veggoverflater er dermed utsatt for direkte vannbelastning. Løsningen gir økt fuktpåvirkning på konstruksjonen, særlig dersom overflater og tilslutninger ikke er utført med dokumentert fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å erstatte badekar med dusjkabinett som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av permanent oppgradering av våtrommet. Dette vil begrense vannbelastningen på vegger og vinduskonstruksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og vegghengt stråleovn over dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert lite fall på gulv, samt liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Gulvet fremstår tilnærmet flatt mot deler av rommet. Forholdet medfører økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og at fukt kan bli stående eller renne mot dør og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere dusjkabinett som et midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastningen på gulvet i påvente av fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membrantype er ukjent. Det er ikke registrert synlige mansjetter ved rørgjennomføringer, og overgang mellom membran og sluk er ikke synlig på grunn av sluktype. Det er opplyst at badet ble oppgradert i 2006, og mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning vurderes å være passert. Ved ukjent membrantype legges løsning med kortest forventet brukstid til grunn. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på konstruksjonen i påvente av fremtidig oppgradering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på servantinnredning. Servant har krakelering i overflaten. Det er ikke påvist avrenningspalte fra innebygget toalettsisterne. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra sistene. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte fuktskadet innredning og kontrollere toalettsisternens løsning. Det bør etableres synlig avrenningsmulighet fra innebygget sistene slik at eventuell lekkasje oppdages tidlig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i viften.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i nedre del av veggkonstruksjonen på tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,3 prosent, ved 14,2 celsius.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

BIGA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Tilstandsrapport

Nedfelt stikkontakt i benkeplate. Frittstående komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenets gulv og innredning fremstår med normal slitasje som følge av alder og bruk. Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert uten tegn til funksjonssvikt eller konstruktive skader. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og fornyelse etter behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

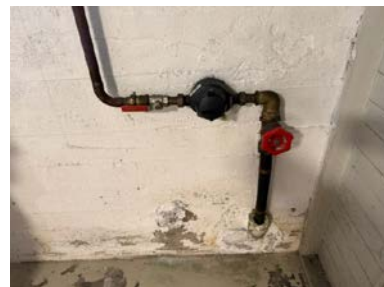
- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige skader på vannledninger ved befaring. Vannrør av kobber har imidlertid passert forventet brukstid. Innvendig stoppekran er felles for firemannsboligen og er ikke funksjonstestet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje som følge av alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere egen hovedstoppekrane for boenheten for å sikre selvstendig avstengningsmulighet. Det bør påregnes oppgradering av vannledninger på sikt som følge av alder.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern har passert forventet brukstid. Det er registrert treg avrenning i servant på bad ved funksjonstest. Forholdet indikerer aldersrelatert slitasje og mulig innvendig korrosjon eller avleiringer i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasje i avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av avløpssystemet, eksempelvis ved kamerainspeksjon, for å avklare tilstand og behov for tiltak. Det bør påregnes oppgradering på sikt som følge av alder.



TG 2 Ventilasjon

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger informerer at det oppstår kondens på innsiden av vinduene på vinterstid og det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer, i form av krakelert maling og svertesopp i pakninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert bokomfort og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting gjennom bruk av eksisterende ventiler, regelmessig åpning av vinduer og bruk av avtrekk på bad. Det gjøres oppmerksom på at etablering av flere ventiler eller andre ventilasjonsløsninger forutsetter avklaring og godkjenning fra sameiet.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft til luft varmepumpe fra 2017 plassert i stue.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utedel tilhørende naboboehet er plassert direkte over aktuell utedel. Kondensvann fra overliggende utedel ledes ned på underliggende enhet, og det er registrert isdannelse på utedelen ved befaring. Det er ikke dokumentert at det er utført service på varmepumpen de siste årene, og servicehistorikk er ikke kjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert effekt og forkortet levetid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør tas opp med sameiet for vurdering av tiltak, herunder endring av plassering eller etablering av løsning som hindrer at kondensvann fra overliggende utedel belaster underliggende enhet. Det anbefales også at varmepumpen gjennomgår service for å kontrollere tilstand og funksjon.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 194L (fra 2023) plassert i bod i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. EL-billader tilhørende leiligheten er montert på byggets yttervegg.

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.
1954 Ukjent.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alle endringer som er utført i selgers eie er utført av registrert elektrovirksomhet, elektriker har også sett over det elektriske anlegget i leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det eksisterer kun samsvarserklæringer for arbeider som er utført i regi av eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger kun samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand på øvrige arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Selger informerer at dreneringen er oppgradert rundt hele boligen i 2023/2024 med unntak fra tilbygget del.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering opplyses å være oppgradert i 2024. Det vurderes imidlertid at oppgraderingen ikke omfatter grunnmur ved tilbygget del, da grunnmursplast er avsluttet på begge sider av tilbygget. Grunnmur vendt mot nordøst fremstår dermed ikke oppgradert. Dette samsvarer med registrert salt-/kalkutslag og utslag ved fuktsøk på vegg i rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullverdig drenering under tilbygget vurderes som lite praktisk gjennomførbart. Forholdet bør holdes under observasjon. Det kan etableres avfukter ved behov for å redusere fuktbelastningen i rommet.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Boligen har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert armeringsspreng i grunnmur på tilbygg, med avskallet betong og synlig armering fra utsiden. Forholdet indikerer pågående korrosjon i armeringen som følge av fuktpåvirkning. Skaden er etablert og medfører økt risiko for videre nedbrytning av betong og reduksjon av konstruksjonens bestandighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig utbedring av skadet område ved fjerning av løs og skadet betong, rensing og behandling av armering, samt reparasjon med egnet reparasjonsmørtel. Omfanget bør vurderes nærmere for å avklare om ytterligere tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1U Terrengforhold

Kommentar

Tomten var dekket av snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

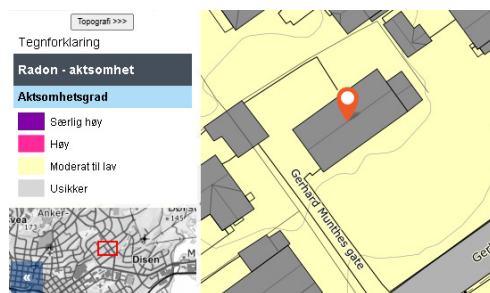
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Boligen er oppført før krav til radonsperre. Boligen ligger i område definert med moderat til lav aktsomhet i henhold til NGU sitt radonkart. Det er ikke dokumentert at det er utført radonmåling. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling med sporfilm i fyringssesong for å avklare radonnivået i boligen.



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

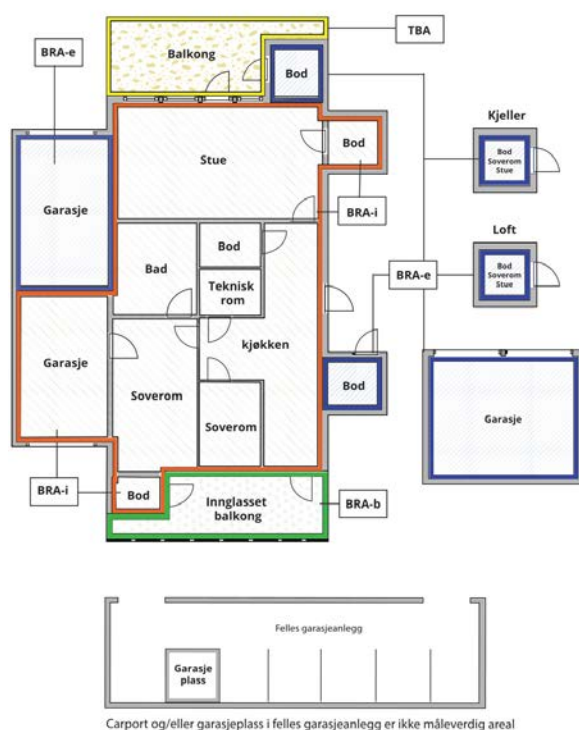
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje		20		20	
1. Etasje	87			87	12
SUM	87	20			12
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje		Bod, bod 2, bod 3	
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, spisestue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Ingrid Kristine Tesli Vindenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2655		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gerhard Munthes gate 6

Hjemmelshaver

Parker Adam, Vindenes Ingrid Kristine Tesli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i firemannsbolig tilhørende Sameiet Byggelaget Aasen, beliggende i Gerhard Munthes gate 6, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 1. etasje, leiligheten disponerer tre rom i felles kjelleretasje samt fellesareal i kjeller og på loft. Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke beskrevet nærmere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 24/25.02.2026.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Selv om leiligheten er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Se forøvrig sameiets vedlikeholdsplan. Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingrid Kristine Tesli Vindenes

Adam Parker

Boligen

Gerhard Munthes Gate 6
2318 Hamar

3403-1/2655/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Taklekkasje i 2021 (fra tidligere salgsrapport). Har ikke opplevd taklekkasje selv. Tak må skiftes pga alder, mugg og sopp påvist på loft, ventilasjon på loft er manglende og takvindu på loft må byttes ut (del av sameiets vedlikeholdsplan).

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Storhamar Tak

Beskrivelse av arbeidet: Storhamar tak ved blikkenslager har utbedret en taklekkasje på loft

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rebygg

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av balkong og terrasse

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

♦ **Ja**

Ventilasjon i leilighet er manglende. Kondens på vinduene, mistanke om punktert stuevindu.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dør til terrasse er vanskelig å åpne og lukke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Vanninntrengning i 2023 gjennom kjellervindu og inngangsparti.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Polygon AS og Bakke Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av bygg, endring av landskap så inngangsdør og kjellervindu ble løftet opp fra bakkenivå, oppbygging av inngangsparti, nye kjellervindu

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rebygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av terrasse og balkong, nye kjellervindu

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bakke Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Under dreneringsarbeidet, skiftet ut deler av utvending vann og avløpsrør (det som var nødvendig pga alder). Byttet ut gammel overvannskum, og flyttet ny til et høyere nivå. Lagt drenerør under sålenivå med fall til en pumpebrønn som er ved hushjørnet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjøkkensikring gikk ofte, opplevde også støt på kjøkken.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Hamar Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt jordfeil. Utbedre tilkobling av jordtilkobling i skap

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hamar Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg elbil ladestasjon tilknyttet leilighet. Nytt skap for overspenningsvern og kurs for lader

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hamar Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av installasjon og lamper i fellesarealer i kjeller, trappegang og på loft. Utskifting stikkontakt ute i hage, opplegg ny stikkontakt ute på gårdsplass. Opplegg utelys over Astro-ur.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Nabovarsel fra Vold Arkitektur AS at hus på nabotomt ønsker å gjøre fasadeendringer. Sameiet har ikke protestert på dette, da lokasjon på hus ikke er til ulempe for utsikt eller tomt.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har gjenoppbygd inngangsparti og balkong/fasade og har måtte gjøre noen endringer for å møte dagens byggekrav.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Vi har vært i skriftlig dialog med kommune og fikk da informasjon om vi ikke trengte å søke da det var en gjenoppbygging av eksisterende fasade med noe modifikasjoner for å møte dagens krav

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rapport utført av Polygon av sameiets forsikringsselskap etter vanninntregning i kjeller, rapport utført av Takst og Skade av eiers forsikringsselskap etter å ha avdekket skade ved dreneringsarbeidet (tilstand skjulte kjellervindu) vi mente forrige eier burde ha erklært i egenerklæringsskjema.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sameiets har en vedlikeholdsplan som revideres av styret årlig, det blir ingen endringer i fellesutgifter i 2026, men kan hende at større prosjekter som utskifting av tak om noen år kan øke utgifter for den enkelte seksjonen.

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

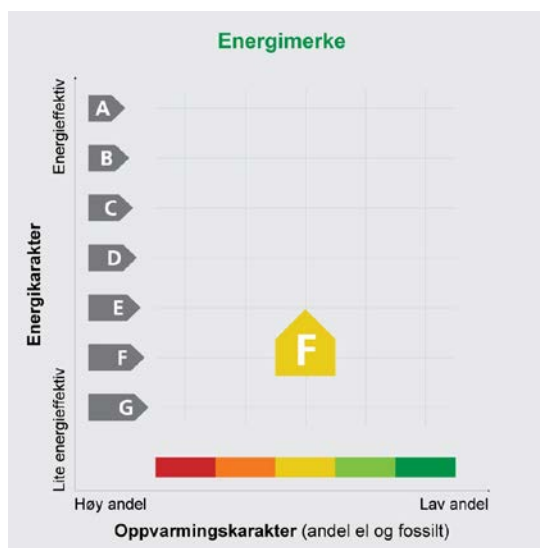
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Adresse	Gerhard Munthes gate 6
Postnr	2318
Sted	HAMAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	2655
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	13776040
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1402008
Dato	25.05.2022

Innmeldt av Jonas Eikeland



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Gerhard Munthes gate 6 - Nabolaget Rollsløkka/Disen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Utstillingsplassen	4 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.4 km	
Hamar stasjon	15 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
1.3 km	
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	5 min
292 elever, 21 klasser	
0.4 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	18 min
195 elever, 17 klasser	
1.6 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	22 min
205 elever, 13 klasser	
1.9 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
344 elever, 28 klasser	
1 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
353 elever, 25 klasser	
2 km	
Hamar katedralskole	6 min
1300 elever	
2.5 km	
Wang Toppidrett Hamar	7 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	5 min
Vangsvegen 71	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

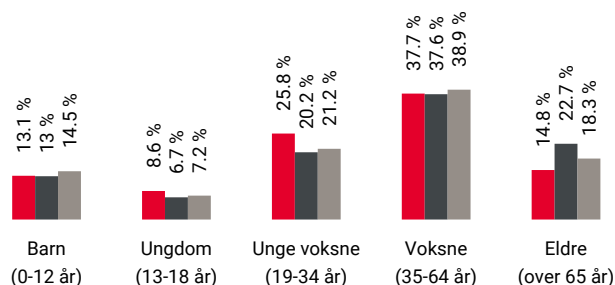
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rollsløkka/Disen	1 052	492
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år)	7 min
61 barn	
0.6 km	
Hempa barnehage (1-5 år)	8 min
57 barn	
0.6 km	
Hamarbarnehagen (1-5 år)	10 min
65 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Børstad	7 min
PostNord	
0.6 km	
Cc Mat Hamar	7 min
PostNord	
0.6 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

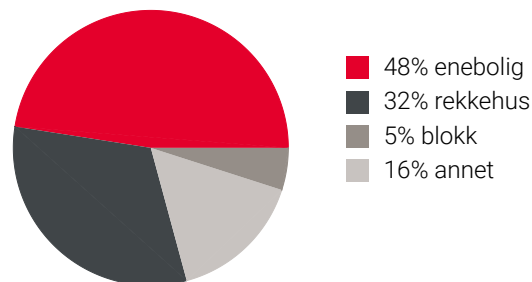
 **Gateparkering**
Lett 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

-  Rollsløkken skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Tigern Sandvolleyballbane 7 min 
Sandvolleyball 0.6 km
-  Fønix CC stadion 7 min 
-  EVO Hamar 8 min 

Boligmasse



«Det er bare hyggelige folk, og barn i nesten hvert hus.»

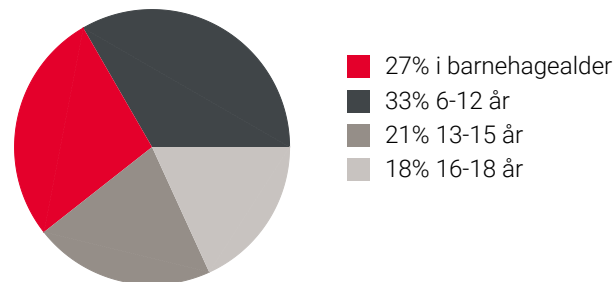
Sitat fra en lokalkjent

“

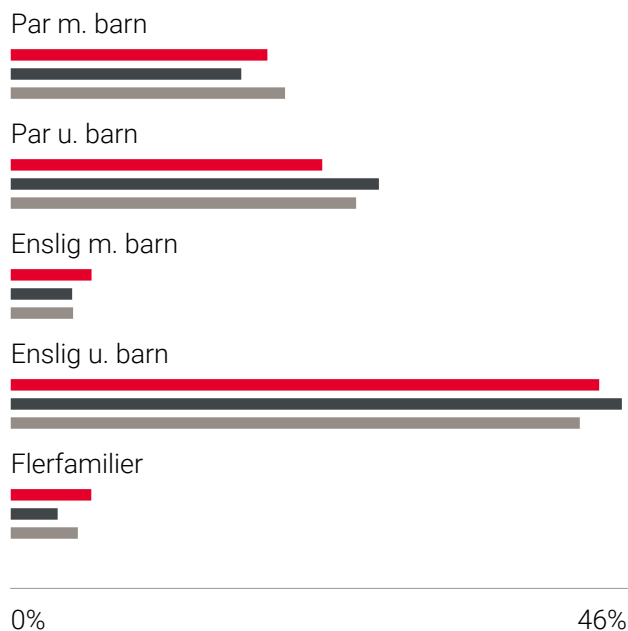
Varer/Tjenester

-  CC Mart'n 7 min 
-  Apotek 1 CC Stadion 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



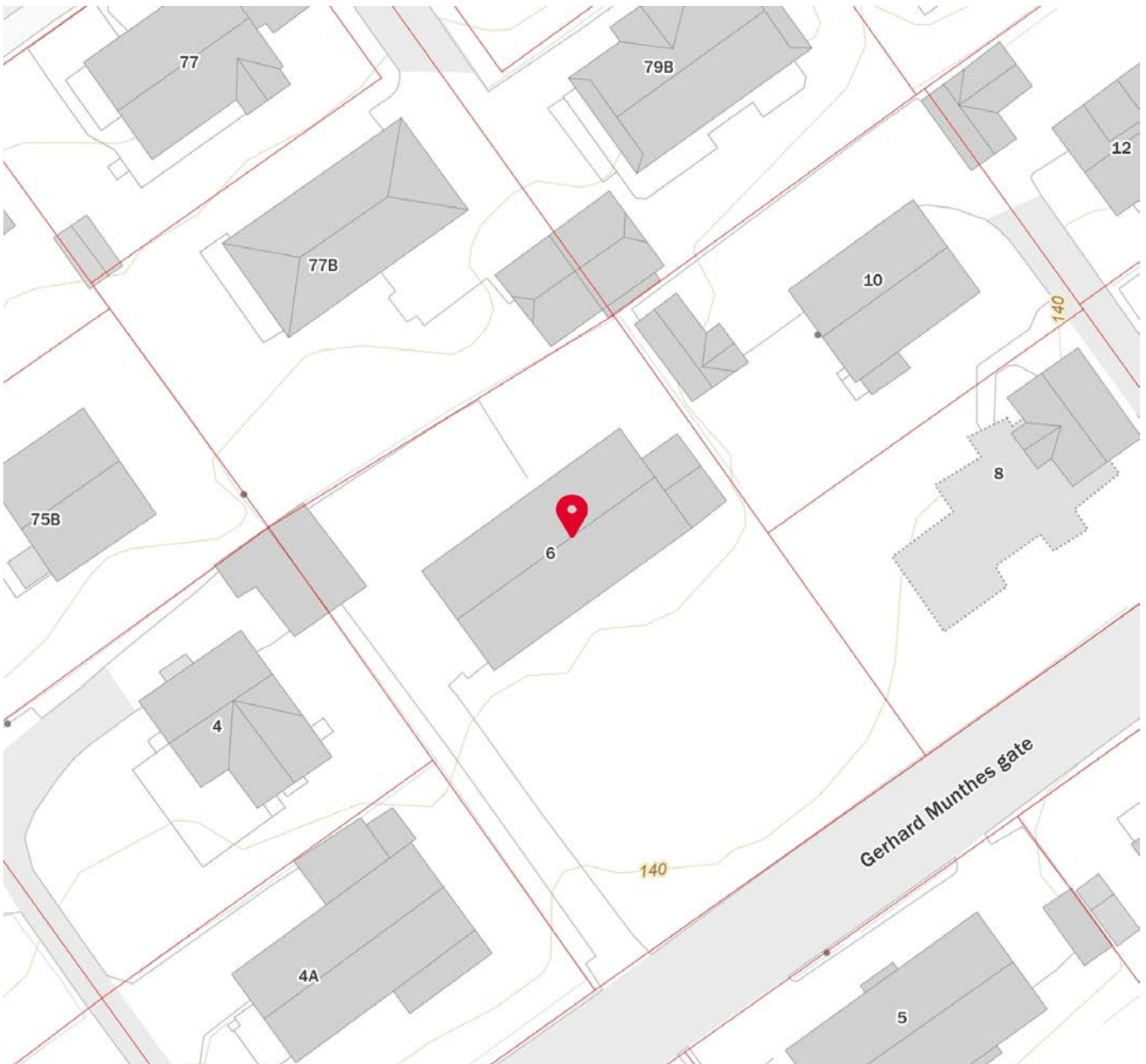
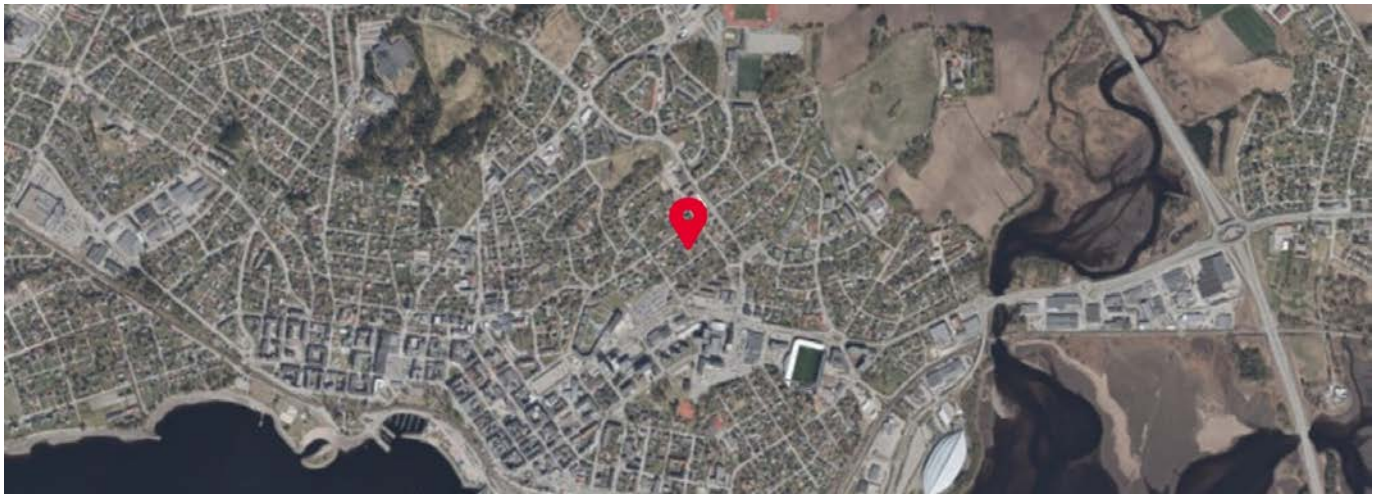
Familiesammensetning



-  Rollsløkka/Disen
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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: Gerhard Munthes gate 6
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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