

An aerial photograph of a two-story house with a grey shingled roof and white-painted lower half. The upper half has grey vertical siding. The house features several windows with white frames and a small balcony with a white railing. A wooden deck with stairs leads to the front entrance. The house is surrounded by lush green trees and a lawn. A white car is partially visible in the bottom left corner.

aktiv.

Trugel Kantors gate 20, 2316 HAMAR

HAMAR



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Hamjern Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 116/179 kvm
Tomtstr.: 1296.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2403
Oppdragsnr.: 1213250006

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trugel Kantors gate 20!

En stor eiendom på ca. 1 296,4m² opparbeidet med plen, beplantning av busker/trær og gruslagt gårdsplass. Eiendommen er bebygd med en enebolig over to plan med stor stue, kjøkken, 2 soverom og bad i 1. etasje. Deler av kjelleren ble ombygget i 2025 til en separat del med egen inngang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er godkjent i kommunen. Boligen fremstår med behov for generelt vedlikehold, bortsett fra deler av kjelleren som ble pusset opp i 2025. Det er ny varmepumpe i 2022 og vedovn i begge stuer.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Eierskifterapport	44
Egenerklæringsskjema	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 47 m²

Enebolig

Underetasje

BRA-e: 56 m²

Beskrivelse: Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA: 10 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Kjeller

BRA-i: 20 m²

Beskrivelse: Trapp, gang og teknisk rom/bod.

1. etasje

BRA-i: 96 m²

Beskrivelse: Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, spiskammers og trapp.

TBA: 21 m²

Beskrivelse: Terrasse utenfor stue.

TBA: 16 m²

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

Utvendig bod

Underetasje

BRA-e: 7 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 296,4m². Skrånet tomt opparbeidet med plen, beplantning av busker/trær og gruslagt gårdsplass.

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

Beliggenhet

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

Barnevennlig område med ca. 600 meter til nærmeste barnehage, ca. 800 meter til Storhamar skole og ca. 1 km til Greveløkka skole. Drøy kilometer til Ajer ungdomsskole, Wang Toppidrett og Storhamar videregående skole.

Kort gange til Rema 1000 som er nærmeste dagligvareforretning. Kun ca. 500 meter til kjøpesenteret Maxi med flere forskjellige forretninger. Øvrige forretninger og servicetilbud finnes i sentrum.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 5 minutters gange fra eiendommen og har

tilknytning til totalt 6 ulike linjer. Det er ca. 1,9 km til Hamar togstasjon med hyppige avganger til bla. Oslo.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Iflg. tegninger: Støpte fundamenter, grunnmur av 30cm Siporex blokker, delevægger i kjeller av 20cm Siporex blokker, støpt dekke mellom kjeller og 1-etasje. 1-etasje i bindingsverk med stående tømmermannspanel og isolasjon med 4" steinullmatte. Selvbærende takkonstruksjon med 4" steinullmatter i bjelkelag over 1-etasje. Undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Tegelsteinspipe som er helbeslått over tak. Takrenner og nedløp i metall

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.07.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Piper og ildsteder: Mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke i sokkel-etasje. Røykinnføring anbefales montert minimum 15cm over sotluke og andre røykinnføringer. Normal brukstid på teglpipe over tak før utbedring er 20 - 40år. Sokkel-etasje: Montering av plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Alder tegl pipe.
- * Etasjeskillere: 1-etasje ble det registrert noe knirk i gangen, stue og soverom til høyre. Planhetsavvik 1-etasje iht. Toleransekrav PB +/- 3mm: Gang +15mm, stue +8mm og sov til venstre +5mm, der dette ble målt over lengde på 2m. Normal brukstid før reparasjon av etasjeskille i betong og trebjelkelag er 40 - 80år. Planhetsavvik. Det er ingen grunn til å utbedre dette, før event. nytt gulv skal legges.
- * Kjeller og sokkeletasje Gulvets overflate: Sokkel leilighet har nye laminat gulv og nylagte fliser på bad og entrè. TG1. Kjeller med tilgang fra 1-etasje med laminat gulv. Småskader/slitasje og fjæring i gulvet på bod/teknisk rom.
- * Kjeller og sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon: Sokkel-leilighet: Det ble fuktkontrollert på mur yttervegger kjøkken og på flisgulv kjøkken mot yttervegger, uten å registrere for høye fuktverdier på befaringsdagen. Tilluft til soverommene mangler. På kjøkkenet burde det vært avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut i det fri. Sokkel-etasje: Etablering av tilluft til soverommene. Burde vært avtrekksvifte på kjøkken, med avtrekk ut i det fri.
- * 1-etasje Bad/vaskerom Overflate vegger og himling: Ingen merknader på fliser og

belegg. Dører på innredning har fuktskader. Generelt vedlikehold må påregnes.

Utskifting dører innredning.

* Andre rom: Behov for generelt vedlikehold. Vedlikeholds behov.

* WC og innvednige vann- og avløpsrør: Det er irr på kobber vannrør. Event.

lekkasjevann fra rør-i-rør ledes til rom i kjeller uten sluk. (Fra tak i bod/teknisk rom).

Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år. Normal levetid for

vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år. Vannrør av kobber har allerede nådd alder

for utskifting, men det er ingen grunn for utbedringstiltak, så lenge anlegget fungerer.

Men det er grunn til overvåkning av vannrør av kobber og soilrør på grunn av alder.

Event. få en vurdering av fagmann.

* Varmtvannsbereder: Kjellerrom har ikke sluk. Normal levetid for Varmtvannsbereder

før utskifting: 15-30 år. Forventet brukstid er allerede nådd. Det er grunn til overvåkning

av denne bygningsdelen.

* Ventilasjon: Tilluft soverom mangler. Etablering av tilluft soverom.

* Garasje – uthus: Som forventet i forhold til alder og slitasje med noe saltutslag. Noe vedlikehold må på regnes.

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

* Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Det er montert 70mm isolasjon og grunnmursplast mot syd og deler av side mot vest. Dette er ikke utført mot øst.

Forventet levetid før utbedringer av betongvegg eller murt vegg av blokk mot terreng er

20 - 60år. På grunn av alder, anbefales det utbedring av grunnmur mot terreng og

montering av grunnmursplast, og event. 70mm isolasjon. Gjelder mot øst.

* Drenering: Det ble ikke registrert fuktighet på verken gulv eller mur vegger på befaringsdagen. Det er ikke lagt drenering mot øst. Etablering av drenering mot øst.

* Yttervegger og veggkonstruksjon: Det er lite/ingen lufting mellom kledning og grunnmur, og heller ikke musesteng. Sprekker flere steder på trepanelen. Skade/råte på vindski mot syd. Noe riss i utvendig puss og avflassing av maling. Normal levetid før utskifting av tre kledning er 40 - 60år. Normal brukstid før utskifting utvendig puss er 20 - 60år. Utbedring av ovennevnte. Normal levetid for tre kledning er allerede nådd.

* Vinduer og ytterdører: Koblede vinduer: Værslitte vinduskarmer med sprekker. Kitt har falt av flere steder. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG3. Nye vinduer og terrassedør i sokkel-etasje, mangler smyglist utvendig. TG2. Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år. Normal levetid for koblede vinduer er allerede nådd. Utskifting av vinduer.

* Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av alder. Beslag pipe med behov for utskifting. Normal levetid for asfalt takshingel før omlegging: 20 – 30år. Utbedring asfalt takshingel og heldekkende pipebeslag.

* Renner, nedløp og beslag: Takrenner er gamle og slitt, med noe rust lekkasjer.

Taknedløp med skade etter frost. Normal levetid for takrenner og nedløp av metall før utskifting: 25 til 35år. Utskifting av takrenner, nedløp og event. beslag.

* Innvendig Loft: Det ble registrert fuktskjolder rundt rørgjennomføring i undertaket.

Det ble registrert noe svartsopp og saltutslag. Det ble fuktkontrollert på tilfeldig valgte taksperrer og undertak, uten å registrere for høye fuktverdier. Antar at avtrekk fra bad med ventilasjonsrør, som ligger på loftet. Avtrekk må føres ut igjennom vegg eller tak. Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen, eller at avtrekk fra bad til loft er en medvirkende årsak til svartsopp og saltutslag. Utbedring av ovennevnte.

* Terrasser, balkonger, trapper o.l.: Ved inngangspartiet: Stolpe inngangsparti har noe råte. Rekkverk terrasse og trapp har for stor avstand mellom spilene i forhold til krav og barnesikring. Høyde rekkverk terrasse er for lavt. Noe riss og småskader på betongrepos. Mangler rekkverk på trapp i terreng med betongheller. Utbedring rekkverk TG3. Utbedring rekkverk og stolpe med råte.

* 1-etasje: Kjøkken 1-etasje: Kjøkken: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkeninnredning med unormal slittasje Det ble registrert noen skader på overflater kjøkkeninnredning. Det må påregnes en del utbedring/utskifting.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært fuktig på badet i 1. etg, der satte vi inn gulvbelegg i dusjsonen slik at det skulle bli tett. Badet i u. etg. pigget vi opp og satte ny membran og fliser nå før salg i forbindelse med salg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad u etg 2025. Fagservice la våtromsbelegg i 1.etg 2022 i dusjen.

Arbeid utført av: Hamjern Eiendomsdrift, minel og Støa rørservice.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se bilde takst.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi drenerte store deler i 2022. Men det har vært noe fuktig i kjelleren under hovedrollen. Der er brukt avfukter.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ved oppussing kjeller.

Arbeid utført av: Minel.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bygget platting og trapp 2025.

Arbeid utført av: Hamjern Eiendomsdrift.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hybel kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, spisskammers, 2 soverom, badrom og trapperom.

Kjeller: Gang/trapperom og teknisk rom/bod.

Underetasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom og badrom.

Boligen har også utvendig bod på 7m².

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår med behov for generelt vedlikehold. Gjelder ikke sokkel- leiligheten, som er nyoppusset.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2025: Sokkel leilighet: Lagt laminat gulv stue og 2 soverom, nytt bad med fliser og innredning, fliser gulv entre, malt vegger og tak i alle rom.

2023: Malt huset utvendig.

2022: Ny varmepumpe.

2022: Rehabiliteret dusj nisje i 1-etasje.

2022: Lagt ny drenering på tre sider, platon grunnmursplast iht. tegning.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke radonduk i konstruksjonen. Radonmåling er ikke utført.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 18.08.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 25.07.2016. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Alle tak med helling mot gesims eller lignende skal ha fastmontert takstige eller trinn som tilfredsstiller krav til Norsk Standard. Det aksepteres ikke stiger som er festet med kjetting rundt skorstein, bruk av mønebøyle, trestiger eller lignende. anbefaler å flytte takstige til venstre for inngangspartiet. Over platting. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, 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 2029.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert ny luft-til-luft varmepumpe i 2022. Vedfyring med vedovn i begge etasjer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 63 899,03,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 622,-
- * Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 3 931,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 778,-

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

Formuesverdi primær

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men får feilmelding i altinn.

Formuesverdi sekundær

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men får feilmelding i altinn.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2403 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 23.09.1957, dagboknummer 102861.

Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om veg.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 05.07.1966, dagboknummer 990116.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Best om. vann/kloakkledn., tinglyst den 22.06.1981, dagboknummer 104042.

Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 2223, 3012 og 3013 i Hamar kommune. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-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 i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er flere avvik fra byggetegningene. I boligens 1. etasje er det i dag etablert et soverom i deler av stuen. Stuen er i dag større enn hva den er på tegningene. Rommene i kjelleren er definert som diverse boder/ disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på alle terrassene som ikke fremkommer av tegningene.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av

lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Fjellhagen" fra 1985. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (feltnavn B2).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 520m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_) og 776m² i rød hensynsone for støy (H210_).

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

Adgang til utleie

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

Eneboligen er i dag innredet med en separat leilighet i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Leiligheten er ikke godkjent som egen bruksenhet og rommene i kjelleren er ikke godkjente for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuell utleie/bruk av ikke godkjent areal. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 657 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49.000.- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.07.2025



Velkommen til Storhamar og Trugel Kantors gate 20!



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



En stor eiendom på ca. 1 296,4m² opparbeidet med plen, beplantning av busker/trær og gruslagt gårdsplass. Eiendommen er bebygd med en enebolig over to plan innredet med separat del i kjeller i 2025 (ikke godkjent).



Ved inngangspartiet i 1. etasje er det en hyggelig terrasse på 16m². Terrassen har impregnerte materialer på gulv, rekkverk og håndlister av malt treverk.



Du ønskes velkommen inn i en lys entré med oppbevaringsplass i skap, samt ytterligere plass til sko og oppheng av yttertøy i nisje.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort og lyst rom. Flere store vindusflater slipper inn fint lys, samtidig som det ikke er noe innsyn og frodig utsyn.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med sofagruppe, spisebord og annet ønskelig møblement.



I 2022 ble det montert luft-til-luft varmpumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen er det utgang til en skjermet sydvestvendt terrasse på 21m².



Terrassen er ny i 2025, har impregnerte materialer og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Innerst i rommet ved vinduet er det plass til et frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Lys kjøkkeninnredning antatt fra 2005 med god skap- og benkeplass. Takstmann har gitt kjøkkenet TG3 med kommentar om unormal slitasje.



Fra kjøkkenet er det adgang til et praktisk spisskammers med egen utgang.



Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Mekanisk avtrekksvifte.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en fin vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere dager.



Soverom 1 er et lyst og trivelig soverom av god størrelse. Soverommet har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som slipper inn naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn og fint utsyn.



Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder.



På soverommet er det oppbevaringsplass i både innebygd skap og plassbygget garderobeskap.



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



På soverommet er det plass til seng og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Baderommet i 1. etasje ble pusset opp i 2023. Baderommet har våtromsbelegg på gulv, varmekabler, lyse keramiske fliser på vegg og mekanisk avtrekksvifte.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med vask, dusjnise, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



I stuen er det trapp ned til kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Rom benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Deler av kjelleren ble ombygget i 2025 til en separat del med egen inngang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er godkjent i kommunen.



Flislagt gang med adkomst til baderom og 2 soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Rom benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet har nytt laminatgulv fra 2025, nymalte overflater og et stort vindu. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



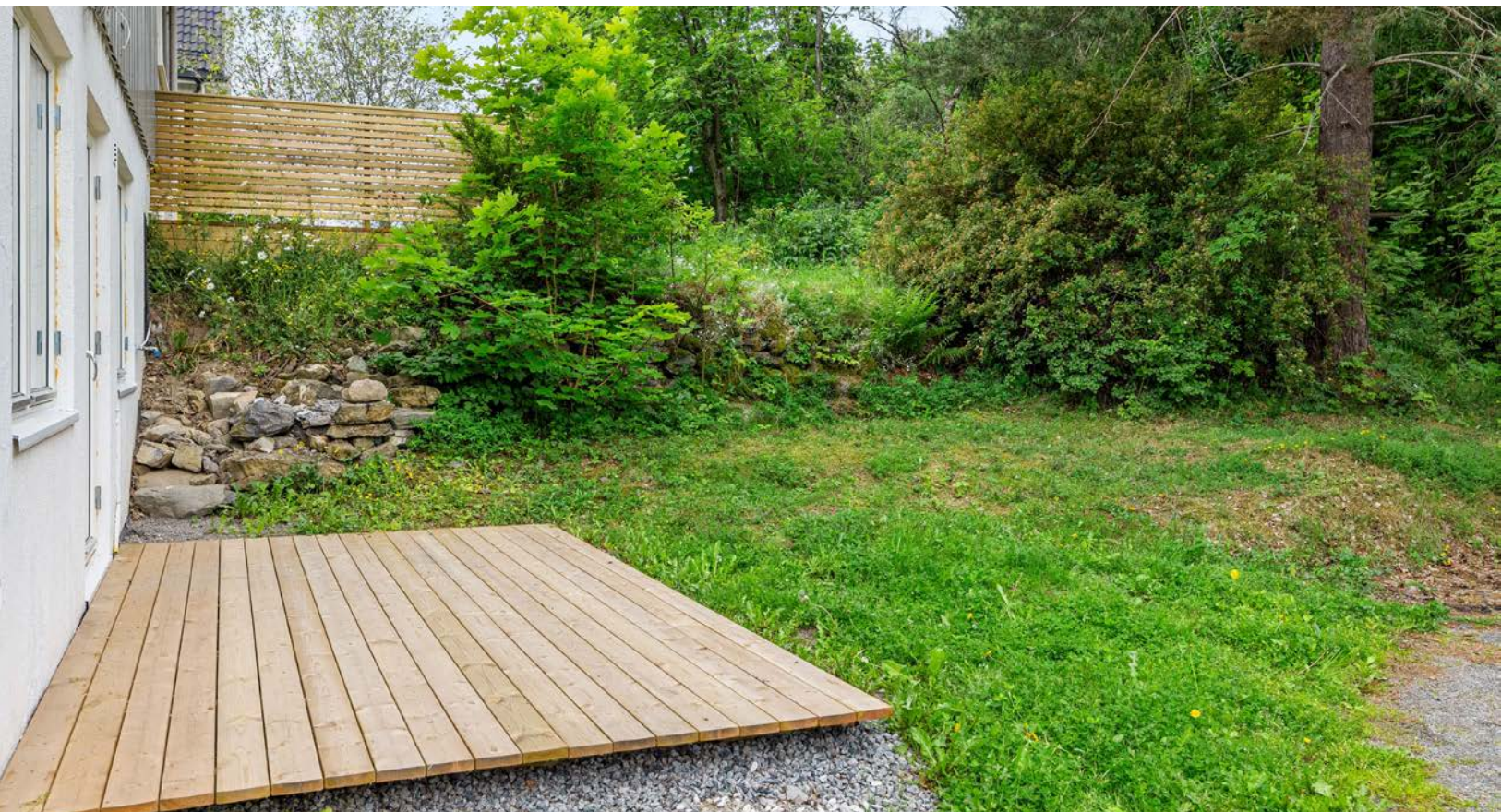
Videre kommer du inn til en stue med ildsted. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Innredet del i kjelleren har vinduer fra 2025 bortsett fra ett vindu fra ukjent årstall. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



I stuen er det doble terrassedører fra 2025 ut til en ny terrasseplattning.



Sydvestvendt terrasse på 10m² med en liten hageflekk utenfor.



Separat del i kjelleren har et totalt bruksareal på 56m². Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



I stuen er det plass til både sofagruppe og spisebord. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Fra stuen kommer du videre inn til et kjøkken med spiseplass. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Montert brukt kjøkken i 2025. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, stekeovn, vaskemaskin og kjøleskap med frysedel. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom 2 i den separate delen i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Stort vindu slipper inn fint lys, samt bred vinduskarm for planter og dekor. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Nytt og ubrukt bad fra 2025 i separat del i kjelleren. Baderommet har fliser på gulv og vegger, varmekabler og mekanisk avtrekksvifte. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Baderommet er utstyrt med vegghengt servant, speilskap, dusjnise med glassdør og golvstående toalett. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Salg
Trugel Kantors gate 20
2316 Hamar



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
9	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 07/07/2025

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 2403
Hjemmelshaver:	Hamjern Eiendom AS
Tomt:	1296,4m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan 2018-2030
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 20083,60 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1956
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol ca.18 grader og oppholdsvær.
Oppdragsgiver:	Hamjern Eiendom AS
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med plen, beplantning av busker/trær og gruslagt gårdsplass. Biloppstillingsplass til flere biler på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Iflg. tegninger: Støpte fundamenter, grunnmur av 30cm Siporex blokker, delevegger i kjeller av 20cm Siporex blokker, støpt dekke mellom kjeller og 1-etasje.

1-etasje i bindingsverk med stående tømmermannspanel og isolasjon med 4" steinullmatte. Selvbærende takkonstruksjon med 4" steinullmatter i bjelkelag over 1-etasje. Undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Teglstainspipe som er helbeslått over tak. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for generelt vedlikehold.

Gjelder ikke sokkel- leiligheten, som er nyoppusset. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med panelovner, varmepumpe i 1-etasje, varmekabler og vedfyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Kommuneplan 2018 - 2030.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Kommuneplan kart.
- Nabolagsprofil.
- Elektronisk utskrift matrikkel.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Grunnkart.
- Brann og feierrapport.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/2403//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2403//.
- Pantebokkopi.
- Trugel Kantors gate 20, kartutskrift.
- Utskrift grunnbok.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2403//.

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

1-etasje og kjeller.

Vegger: Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, malt panel, malt murpuss og tapet.

Gulv: Innvendige gulv med parkett, laminat, keramiske fliser og belegg.

Himling: Med malte plater, malt panel og malt murpuss.

Sokkel-etasje/leilighet.

Vegger: Malt murpuss og malt trepanel.

Himling: Malt murpuss.

Gulv: Laminat og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- 2022 Lagt ny drenering på tre sider, platon grunnmursplast iht. tegning. utført av H.C. Andersen Bygg og Eiendom AS.
- 2022 Rehabiliteret dusj nisje i 1-etasje. Utført av Fagservice AS.
- 2022 Ny varmepumpe.
- 2023 Malt huset utvendig.

EIERSKIFTERAPPORT™

- 2025 Sokkel leilighet: Lagt laminat gulv stue og 2 soverom, nytt bad med varmekabler, fliser og innredning, fliser gulv entre, malt vegger og tak i alle rom. Ny takstige.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1-etasje	96				92	4
Kjeller	20				11	9
Sokkel-etasje m/utleie leilighet		56			56	
Terrasse sokkel etg.				10		
Terrasse utg. fra stue				21		
Terrasse ved inngang.				16		
SUM BYGNING	116	56		47	159	13
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod		7				7
SUM BYGNING		7				7
SUM BRA	7					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

1-etasje: Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, spiskammers, trapp. Kjeller: Trapp, gang og teknisk rom/bod.

BRA-e:

Sokkel etasje/leilighet: Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1-etasje og kjeller: Generelt vedlikehold må påregnes.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

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

07/07/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur av 30cm Siporex iflg. tegning, som er pusset på begge sider. Det ble registrert ventiler på yttervegg i de fleste rommene.

Utvendig under trapp/repos er det en bod, hvor det er brukt lettklinker blokk.

Merknader: Det er montert 70mm isolasjon og grunnmursplast mot syd og deler av side mot vest. Dette er ikke utført mot øst.

Forventet levetid før utbedringer av betongvegg eller murt vegg av blokk mot terreng er 20 - 60år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Ny drenering rundt deler av grunnmur ble utført i 2020, pluss isolering 70mm og grunnmursplast. Dokumentasjon ble fremlagt.

Merknader: Det ble ikke registrert fuktighet på verken gulv eller mur vegger på befaringsdagen.

Det er ikke lagt drenering mot øst.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

1-etasje: Bindingsverkskonstruksjon i fra byggeåret, med utvendig stående trepanel. Sokkel-etasje: Utvendig pusset mur.

Merknader: Det er lite/ingen lufting mellom kledning og grunnmur, og heller ikke musesteng. Sprekker flere steder på trepanelen. Skade/råte på vindski mot syd. Noe riss i utvendig puss og avflassing av maling. Normal levetid før utskifting av tre kledning er 40 - 60år. Normal brukstid før utskifting utvendig puss er 20 - 60år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

1-etasje med koblede trevinduer, og ett blyglass stue antas fra byggeår 1956.

1-etasje med malt terrassedør og 2-lags isolerglass fra 2018. TG1 Kjeller med koblede trevinduer, antas fra byggeår.

Sokkel-etasje/leilighet har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2025 TG1, og ett vindu med 2-lags isolerglass med ukjent årstall.

Sokkel-etasje/leilighet med malt terrassedør og 2-lags isolerglass fra 2025. TG1

Vannbrett av tre over og under vindu i 1-etasje.

Vannbrett med beslag på nye vinduer i sokkel-etasje/leilighet.

Malt tre ytterdører med glassfelt i 1-etasje og sokkel-etasje/leilighet.

Boddører i tre, som er malt.

Merknader: Koblede vinduer: Værslitte vinduskarmer med sprekker. Kitt har falt av flere steder. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG3

Nye vinduer og terrassedør i sokkel-etasje/leilighet, mangler smyglist utvendig. TG2

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av plassbygde W- takstoler, bordtak og tekket med asfaltshingel.

Isbord med beslag.

Teglsteinspipe, som er helbeslått over tak.

Besiktiget fra bakkeplan.

Merknader: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av alder.

Beslag pipe med behov for utskifting.

Mangler snøfangere.

Normal levetid for asfalt takshingel før omlegging: 20 – 30år



©mstr.no

10/25

www.bmtf.no

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Antas fra 1956

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:**TG 3** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp blir ført i rør ned i terreng.

Merknader: Takrenner er gamle og slitt, med noe rust lekkasjer.

Taknedløp med skade etter frost.

Normal levetid for takrenner og nedløp av metall før utskifting: 25 til 35år

**5. Loft****TG 3** 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

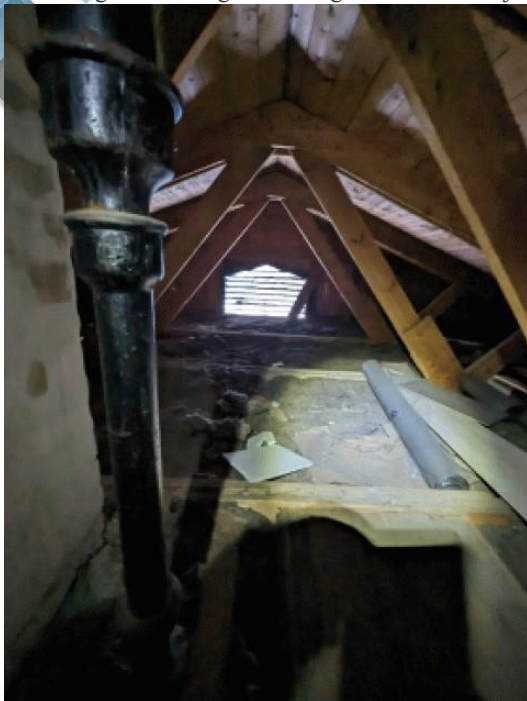
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldloft ble visuelt undersøkt på et begrenset område.

Kaldloft med store ventiler i begge gavlveggene.

Bjelkelag med bord som ligger løst på deler av loftet.

Merknader: Det ble registrert fuktskjolder rundt rørgjennomføring i undertaket.
 Det ble registrert noe svartsopp og saltutslag.
 Det ble fuktkontrollert på tilfeldig valgte taksperrer og undertak, uten å registrere for høye fuktverdier.
 Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser ved inngangspartiet utført med impregnerte materialer på gulv, rekkverk og håndlister av malt treverk.

Utvendig trapp og repos i betong og trematerialer, med rekkverk av trematerialer.

Ny terrasse med rekkverk i impregnerte materialer, med utgang fra stue.

Ny terrasse utenfor sokkel-etasje, utført i impregnerte materialer.

Merknader: Ved inngangspartiet:

Stolpe inngangsparti har noe råte.

Rekkverk terrasse og trapp har for stor avstand mellom spilene i forhold til krav og barnesikring. Høyde rekkverk terrasse er for lavt.

Noe riss og småskader på betongrepos.

Mangler rekkverk på trapp i terreng med betongheller

Utbedring rekkverk TG3



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteins pipe som er pusset og malt, og helbeslått over tak.
Montert lukket ildsted i begge etasjer.

Merknader: Mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke i sokkel-etasje/leilighet.
Røykinnføring anbefales montert minimum 15cm over sotluke og andre røykinnføringer.
Normal brukstid på teglpipe over tak før utbedring er 20 - 40år.



8. Etasjeskillere

TG 2

8.1 Etasjeskillere

Betong i etasjeskille mellom kjeller, sokkel-etasje/leilighet og 1-etasje, og trebjelkelag mellom 1-etasje og loft.

Merknader: 1-etasje ble det registrert noe knirk i gangen, stue og soverom til høyre.

Planhetsavvik 1-etasje iht. Toleransekrav PB +/- 3mm:

Gang +15mm, stue +8mm og sov til venstre +5mm, der dette ble målt over lengde på 2m.

Normal brukstid før reparasjon av etasjeskille i betong og trebjelkelag er 40 - 80år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller og sokkel-etasje/leilighet

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Ukjent om rom under terreng er innredet senere enn byggeår?

Vegger av malt murpuss, malt trepanel og malte plater.

Himling av malt murpuss.

Røykvarslere i tak og pulverapparat på soverom.

Merknader: Sokkel-leilighet har nymalte overflater.
Kjeller med tilgang fra 1-etasje, med generelt vedlikehold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Keramiske fliser og laminat.

Merknader: Sokkel leilighet har nye laminat gulv og nylagte fliser på bad og entrè. TG1
Kjeller med tilgang fra 1-etasje med laminat gulv. Småskader/slitasje og fjæring i gulvet på bod/teknisk rom.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Sokkel-leilighet: Ventiler i yttervegger i de fleste rom. Tilluft og avtrekksvifte på bad. Kjøkken med mekanisk avtrekk/kullfilter (omluft).
Kjeller med tilgang fra 1-etasje: Ventiler i vegger.

Merknader: Sokkel-leilighet: Det ble fuktkontrollert på mur yttervegger kjøkken og på flisgulv kjøkken mot yttervegger, uten å registrere for høye fuktverdier på befaringsdagen.
Tilluft til soverommene mangler.
På kjøkkenet burde det vært avtrekksvifte over komfyr med avtrekk til ut i det fri.

10. Våtrom

10.1 1-etasje Bad/vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Rehabilitert badet 2023.

Belegg og keramiske fliser på vegg. Malte slette flater i himling.
Innredning med slette fronter, heldekkende, servant med 1 greps blandebatteri. Skap med speil, lyspunkt og kontakt over servant. Høyskap montert på vegg, gulvsmontert wc, dusj med glassdør, mekanisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under dørblad. opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Merknader: Ingen merknader på fliser og belegg.
Dører på innredning har fuktskader.
Generelt vedlikehold må påregnes.



TG 1 10.1.2 Overflate gulv

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

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøp med varmekabler, som er termostatstyrt.

Våtromsbelegg med fall til sluk.

Det er sluk i dusjnisen og ved innredningen.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg på gulv med oppbrett utenfor dusjnisse og fliser på vegg.
 Belegg gulv og vegg i dusjnisse.
 Belegg er ført ned i sluk med klemring.

Merknader: Det ble boret hull i vegg fra tilstøtende rom, uten å registrere for høye fuktverdier.
 Dokumentasjon på membran/belegg ble fremlagt.
 Normal levetid for fliser og smøremembran og vinylbelegg på vegg før utskifting er 10 til 20år.
 Normal levetid for vinylbelegg på gulv våtrom før utskifting er 15 til 35år.

10.2 Sokkel-etasje/leilighet: Bad

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Nytt bad 2025. Ikke vært brukt.
 Keramiske fliser vegg og malt slett himling.
 Servant med 1 greps blandebatteri, speilskap over servant, med lyspunkt i tak. Dusj med glassvegg og glassdør, dusjgarnityr med 1 greps blandebatteri. Gulvsmontert toalett. Mekanisk avtrekksvifte og tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.



TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Nytt bad 2025, som ikke er tatt i bruk på befaringsdagen.
 Keramiske fliser på gulv, med termostattyrtte varmekabler.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Nytt bad 2025, som ikke er tatt i bruk på befaringstidspunktet.
 Membran vegg og gulv.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da badet ikke er tatt i bruk, og veggene er av mur.
 Dokumentasjon på membran ble fremlagt.



11. Kjøkken

11.1 1-etasje: Kjøkken**TG 3** 11.1 1-etasje: Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1956?

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken antas fra 2005.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og slette fronter og heltre benkeplate, med kitchenboard på vegg mellom benk og overskap. Rustfrie stålplater under avtrekksvifte. Oppvaskkum med 1- greps blande batteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin og micro.

Lys under overskap og downlight over vindu. Mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Kjøkkeninnredning med unormal slittasje Det ble registrert noen skader på overflater kjøkkeninnredning.

**11.2 Sokkel-etasje/leilighet: Kjøkken****TG 1** 11.2 Sokkel-etasje/leilighet: Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1956?

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Montert brukt kjøkken 2025.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate.

Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blande batteri, integrert komfyr med induksjon platetopp, ventilator med kullfilter (omluft), opplegg for vaskemaskin. frittstående kjøl/fryseskap. Lys under overskap og lyspunkt i taket.

Merknader: Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

1-etasje: Andre rom med normal slitasje. Sår, hakk og riper forekommer.

Merknader: Behov for generelt vedlikehold.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1956

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvs monterte toalett på begge badene.

Vannrør av kobber og rør-i-rør.

Avløpsrør i plast, pvc, soil.

Sluk av plast.

Merknader: Det er irr på kobber vannrør.

Event. lekkasjevann fra rør-i-rør ledes til rom i kjeller uten sluk. (Fra tak i bod/teknisk rom).

Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år

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

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1990 og ukjent alder Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 100L fra 1990 for sokkel-etasje og varmtvannsbereder på 200L, årstall ikke kjent for 1-etasje.

Begge varmtvannsberederne er plassert i bod/teknisk rom i kjeller, med tilgang fra 1-etasje med trapp ned i kjeller.

Merknader: Kjellerrom har ikke sluk.

Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

Varmepumpe luft til luft ble montert 2022.

Merknader: Fungerer som forventet.

Ingen avvik registrert.

Det ble ikke oppgitt om det har vært service på varmepumpen.

Normal levetid for varmepumpe luft til luft er ca. 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

1-etasje har ventiler i yttervegg.

Mekanisk avtrekk bad og kjøkken til ut i det fri.

Tilluft bad.

Merknader: Tilluft soverom mangler.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er gulvmontert toalett på begge badene.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Bod under inngangsparti 1-etasje.

Gulv, vegger og himling er utført i mur/betong, med malt tett tredør.

Merknader: Som forventet i forhold til alder og slitasje med noe saltutslag.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Noe oppdatering av det elektriske anlegget i 2005 ifbm. oppussing.

Ny strømmåler i 2018 med samsvarserklæring.

El. sikringsskap på kjøkken med automatsikringer og ny strømmåler med samsvarserklæring fra 2018.

El. sikringsskap 1-etasje med automatsikringer og ny strømmåler med samsvarserklæring fra 2018.

Rehabilitering av bad i sokkel-etasje 2025 med dokumentasjon fra Minel, iflg. hjemmelshaver.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra det lokale el.tilsynet DLE.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon ifbm. oppussing i 2005.

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Kjeller og Sokkel-etasje med utleie leilighet. (Ikke i samsvar med godkjente byggetegninger).

Det ble ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse.

Rekkverk ned til kjeller, tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 90cm.

Mangler håndløper ned til kjeller på en side.

Det er ikke radonduk i konstruksjonen.

Radonmåling er ikke utført.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1	Piper og ildsteder
	Sokkel-etasje: Montering av plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Antatt kostnad ca. kr. 700,- inkl.mva. Alder tegl pipe.
8.1	Etasjeskillere
	Planhetsavvik. Det er ingen grunn til å utbedre dette, før event. nytt gulv skal legges.
9.1.2	Kjeller og sokkel-etasje/leilighet Gulvets overflate
	Utbedring av gulv. Ca. kr.10 000,-
9.1.3	Kjeller og sokkel-etasje/leilighet Fuktmåling og ventilasjon
	Sokkel-etasje: Etablering av tilluft til soverommene. Ca. kr. 3000,- inkl.mva. Burde vært avtrekksvifte på kjøkken, med avtrekk til ut i det fri.
10.1.1	1-etasje Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Utskifting dører innredning. Ca. kr. 2000,- inkl.mva.

12.1	Andre rom
	Vedlikeholds behov.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør av kobber har allerede nådd alder for utskifting, men det er ingen grunn for utbedringstiltak, så lenge anlegget fungerer. Men det er grunn til overvåking av vannrør av kobber og soilrør på grunn av alder. Event. få en vurdering av fagmann.
13.2	Varmtvannsbereder
	Forventet brukstid er allerede nådd. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
13.5	Ventilasjon
	Etablering av tilluft soverom.
14.1	Garasje – uthus
	Noe vedlikehold må på regnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	På grunn av alder, anbefales det utbedring av grunnmur mot terreng og montering av grunnmursplast, og event. 70mm isolasjon. Gjelder mot øst.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.3	Drenering
	Etablering av drenering mot øst.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Utbedring av ovennevnte. Normal levetid for tre kledning er allerede nådd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Normal levetid for koblede vinduer er allerede nådd. Utskifting av vinduer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Utbedring asfalt takshingel, heldekkende pipebeslag og snøfangere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Utskifting av takrenner, nedløp og event. beslag.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Utbedring av ovennevnte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Utbedring rekkverk og stolpe med råte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
11.1	1-etasje: Kjøkken 1-etasje: Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

Det må påregnes en del utbedring/utskifting.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250006	

Selger 1 navn
Glenn Harald Øyhovden

Gateadresse	
Trugel Kantors gate 20	

Poststed	Postnr
HAMAR	2316

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1213250006

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fuktig på badet i 1. etg, der satte vi inn gulvbelegg i dusjsonen slik at det skulle bli tett. Badet i u. etg pigget vi opp og satte ny membran og fliser nå før salg i forbindelse med salg.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad u etg 2025. Fagservice la våtromsbelegg i 1.etg 2022 i dusjen.

Arbeid utført av

Hamjern Eiendomsdrift, minel og Støa rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se bilde takst

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi drenerte store deler i 2022. Men det har vært noe fuktig i kjelleren under hovedrollen. Der er brukt avfukter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved oppussing kjeller

Arbeid utført av

Minel

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget platting og trapp 2025

Arbeid utført av

Hamjern Eiendomsdrift

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Øyhovden	f09f204b3c3b7add73526 5336a8673f90e402dec	04.07.2025 07:54:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250006

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

Trugel Kantors gate 20

Nabolaget Storhamar - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hakabekkvegen øvre	5 min
Linje B27, 673, 674, 675, 678, 692	0.4 km
Hamar stasjon	26 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	10 min
307 elever, 23 klasser	0.8 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	13 min
199 elever, 13 klasser	1 km
Prestrud skole (1-7 kl.)	6 min
428 elever, 26 klasser	2.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
358 elever, 27 klasser	1.2 km
Wang Hamar (8-10 kl.)	20 min
87 elever, 6 klasser	1.4 km
Hamar katedralskole	17 min
1300 elever	1.3 km
Storhamar videregående skole	18 min
410 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

P-hus Vestre torg, Hamar	11 min
Maxi Storsenter	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

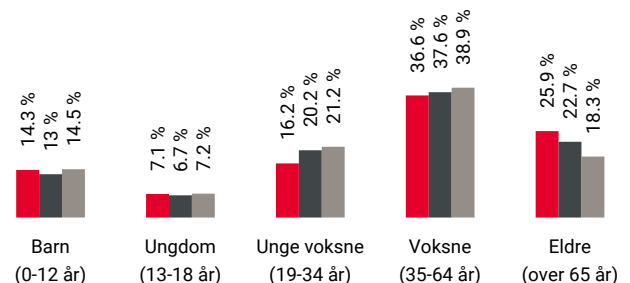
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bambini Montessoribarnhage (0-5 år)	8 min
84 barn	0.6 km
Ajer barnehage (1-5 år)	18 min
45 barn	1.4 km
Martodden barnehage (1-5 år)	20 min
66 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Bispehaugen	6 min
Coop Extra Maxi	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Sangenparken ballbane 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Storhamar skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km

🏊 Ankerskogen svømme-/treningssenter 16 min 🚶

🚴 Espern express 19 min 🚶

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 9% blokk
■ 25% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxi Hamar Storsenter

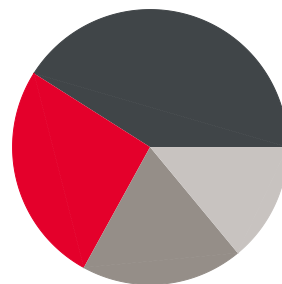
9 min 🚶



Boots apotek Hamar

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

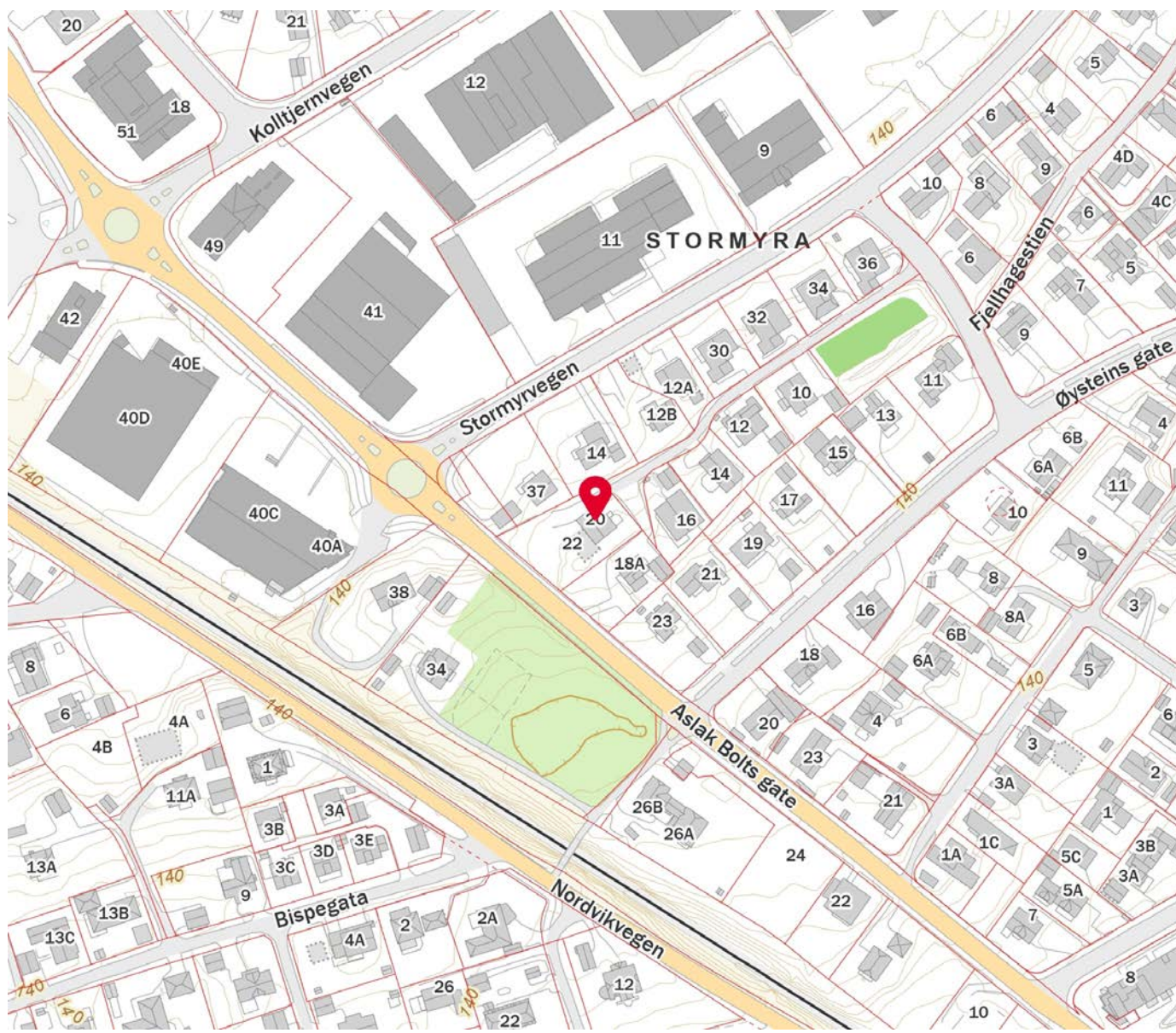
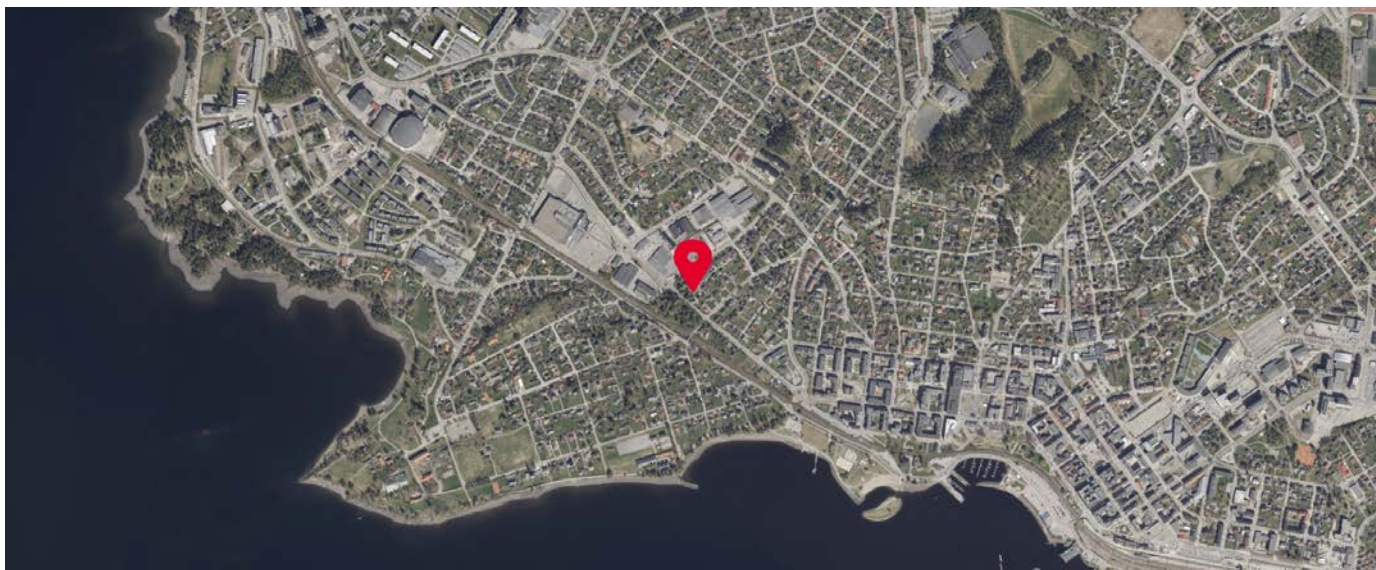
46%

■ Storhamar
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Trugel Kantors gate 20
2316 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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