



aktiv.

Anders Sørensens gate 12, 2318 HAMAR

HAMAR/DISEN



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Omkostn.: Kr 153 850,-
Total ink omk.: Kr 6 253 850,-
Selger: Stian Andrå
Anne Herring Andrå

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 251/290 kvm
Tomtstr.: 1236.4 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1646
Oppdragsnr.: 1213250084

DITT NYE HJEM!

Velkommen til Anders Sørensens gate 12!

Dette er en romslig og innholdsrik bolig over to plan. Det er en tomannsbolig, men som i dag benyttes som en hel enebolig. Boligen inneholder blant annet fire soverom, to bad og tre stuer i tillegg til kontor. Den store hagen byr på flere terrasse og uteplasser, samt godt med plenareal å boltre seg på. Innvendig er boligen oppgradert de senere år og fremstår som lys og moderne. Eiendommen ligger sentralt til rett i utkanten av Hamar sentrum med gangavstand til alle byen fasiliteter. Det er kun noen hundre meter til både barnehager, skoler, butikker og serveringsteder.

- Pent oppusset kjøkken fra 2023
- Lyse og delikate overflater
- Dobbeltgarasje
- Beliggende i blindvei
- Ca. 1 km til Hamar sentrum

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	58
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	98
Energiattest	103
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 290 m²

TBA: 71 m²

Enebolig.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 154 m² Entré, gang, kontor, mellomstue, bad, soverom, to stuer, kjøkken og vinterhage.

2. etasje

BRA-i: 97 m² Gang, tre soverom, bad, kjøkken, toalettrom, tre boder og deler av kaldloft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

2. etasje

13 m²

Garasje.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Deler av arealet på 1. etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 236 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen, hekk og diverse beplantning. Gruset gårdsplass og steinbelagte internveier.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Disen ca. 1 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum og alle fasiliteter du trenger i hverdagen. Hempa barnehage ligger kun 500 meter unna boligen og Hvitveisen barnehage ligger ca. 800 meter unna. Til Rollsløkken barneskole er det kun ca. 500 meter og til Børstad ungdomsskole er det ca. 1 km. Til Hamar katedralskole er det ca. 2,6 km. Ved Børstad ungdomsskole er det et flott idrettsanlegg med både kunstgressbaner og løpebane. Børstadlunda er et flott turområde til både gåturer og sykkelture. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi på CC Mart'n, som ligger kun et par hundre meter i gange fra boligen. Her finner du også bl.a. Vinmonopolet, apotek og sportsbutikk.

Ca. 500 meter fra boligen ligger CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Her er det noe for alle og enhver. Ytterligere noen hundre meter i retning Mjøsa ligger sentrum i Hamar. Her er det en rekke kaféer og restauranter. I Hamar kulturhus finner du både bibliotek, kino og arena for en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Hamar jernbanestasjon ligger også i sentrum med hyppige avganger både til Oslo, Elverum og Trondheim.

Langs Mjøsa finner du et av Hamars beste uteområder. Her er det lange turstier som strekker seg hele vegen til Brumunddal. På vegen passerer man blant annet Koigen som er et yndet sted for barn og ungdom. Her er det en flott badestrand, skateanlegg, sandvolleyballbaner osv. Går man videre kommer man til Domkirkeodden og Jernbanemuseet, som gir påfyll av både historie og kultur.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1900, tilbygget i flere perioder. Grunnmur av betong og naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Satak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med skifer og metallplater. Vinduer og balkongdør i hovedsak med karmer av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2025, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

-Drenering: Terrengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren.

- Krypkjeller: Krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse med vinterhage: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpning mellom rekkverk og vinterhage er i rekkverk er for stor, åpninger skal ikke overstige 10 cm. Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen, eksakt årsak er ikke kjent. Terrasse med tilhørende rekkverk er værslitt.

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse: Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassen er værslitt.

- Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti: Det registreres bomlyd og sprekker i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer at det er bevegelse i underlaget.

- Yttervegger: Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres pussavskalling/malingsflassing i pusset fasade ved inngangsparti. Ingen luft og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen.

- Loft: Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon.

Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Symptomer på borrebille registreres, selger informerer om at det er blitt utført tiltak i form av skadedyrsbekjemping og forsterkning av takkonstruksjon i berørt område, det

registreres ikke boremel i området og det vurderes derfor at det ikke er pågående problem. På grunn av at det ikke er tilkomstmulighet til kaldtloftet over hoveddelen av boligen og med tanke på alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

- Renner og nedløp: Det registreres alder/slitasje og nedbøy/skjevheter i takrenner.
- Takkonstruksjon: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere bør det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue med karnapp innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det registreres stedvis knirk.
- Ildsted/skorstein: Pipeene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Kjøkken 2. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater av heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget, forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, det vurderes at det ikke er behov for tiltak.
- Toalettrom: Gulvflate belagt med gulvbelegg. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.
- Avløpsrør: Det registreres avløpsrør på bad i første etasje og i kjeller som er montert uten fall/ med motfall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Fordelerskap er plassert på soverom tilstøtende bad i andre etasje. Det var ingen tilkomst til fordelerskapet på grunn av manglende nøkkel, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Elektrisk: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- Våtrom 1. etasje: Overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Membran, tettesjikt og sluk: Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd

fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

- Våtrom 2. etasje: Membran, tettesjikt og sluk: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

- Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

- Garasje: Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

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

- Balkong, terrasse, platting: Takterasse: Rekkverk er ikke etablert på forskriftsmessig vis, det er avsluttet mot tilstøtende tak, noe som medfører fallfare. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. På grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Tekkingen har ukjent alder og kan ha nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Vinduer og dører: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres råteskader i en vinduskarm i karnapp på stue. Kittfalsen på varevindu (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Takvindu er inspisert med drone da det ikke er synlig fra innsiden av boligen, takvinduet bærer preg av høy slitastegrad.

- Taktekking: Taket er inspisert med drone av sikkerhetsmessige årsaker med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av taktekkingens alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert høy slitasje og tegn på skader/nedsatt funksjon på deler av taktekkingen (mot sør). Det foreligger usikkerhet vedrørende undertakets alder, ukjent alder tilsier at bygningsdelens tilstand/gjenværende levetid også er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.

- Våtrom 2. etasje: Gulvet er tilnærmet flatt og har stedvis motfall. Vindu er plassert i våtsone.

- Varmepumpe 2. etasje: Selger opplyser av varmepumpen er defekt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Ja, Ref tidligere eier. Fukt i kjeller forekom før dreneringsarbeidet ble utført i 2004. Bjelkelag under kjøkken i 1. etg. ble byttet i 1996 i forbindelse med oppussing. Det ble oppdaget noe fukt på teglstein på gulvet i deler av kjelleren sommeren 2022. Tegl ble derfor fjernet og det ble lagt fuktsperre og flytesparklet i hele kjelleren i september 2022. Det var lekkasje i gulvbelegg på gammelt bad i 1. etasje som medførte hussopp. Dette medførte et større ombygging / renovering i 2003/2004 Th. johansen AS. Pelias tok prøver og fulgte opp saken.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Ref. tidligere eier WC og bad i 2 etasje: totalt ombygget og pusset opp av profesjonelle november 05 - mai 06. Snekkerarbeid av Holms Byggeservice. Pusse-/flisesearbeid+sparkling+membran utført av Hans Syringen. Rørleggerarbeid av YC Rørservice. Bad 1.etasje: Pusset opp i 1996 m/ egeninnsats flislegging m/veiledning fra fagmann som la gulvbelegg. Elektrikerarbeid av Edvardsen Elektro. Rørleggerarbeid av YC rørservice. Delvis ombygging etter hussopp høst 03. Arbeid utført av Th. Johansen AS.
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja, ref. beskrivelse over.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja, det er drenert rundt del av hus med kjeller i 2004 av M. Dobloug AS. Dette er gjort i forbindelse med tilbygg inngangsparti - TH. Johansen AS. Der det ikke er kjeller er vann fra taknedløp ført ned i grunnen.
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, ref. tidligere eier. Fra gammelt av har det vært lekkasje ved nordre pipenedløp som medførte råteskader i tømmervegg på peisstue. Oppdaget og utbedret i forbindelse med ombygging. Dårlig drenering rundt garasje. Det forekommer vanninntrengning ved snøsmeltning når det er frost i bakken.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Ja, ref. takstrappport.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja, ref. tidligere eier. Det er spor etter borrebiller ifølge takstrappport. I den forbindelse er det foretatt kontroll og behandling av Pelias med garanti.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Ref. tidligere eier. Alt er utført av faglært. I hovedsak er arbeidet utført av Edvarsen Elektro AS. I nyere tid 2023 ble sikringsskap oppgradert med nye sikringer, og det ble lagt til nye punkter i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Det er også byttet spotter i takene med LED i samme periode, og samtidig byttet termostater for varme i gang.

Alt ble gjort av Stange Elektriske AS.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja, lader til Tesla i garasjen.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Ref. tidligere eier så har det over tid vært større oppgraderinger og renoveringer utført av faglærte. Huset er påbygd i flere omganger og det er i hovedsak utført av Th. johansen, M. Dobloug og Edvardsen elektro.

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?: Ja, tidligere eier og nå nabo, har tinglyst begrensninger i utbygging på tomt til maks en etasjehøyde i deres frisikt.

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)?: Ja, det er en gammel brønn på eiendommen, brønnen er tildekket med stenplate. Vann-nedløp fra garasjens østside er ført ned i brønnen.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 251 m²

BRA-e: 39 m²

BRA-b: 12 m²

BRA totalt: 302 m²

TBA: 71 m²

GUA: 157 m²

ALH: 60 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 154 m². Entré, gang, kontor, mellomstue, bad, soverom, to stuer og kjøkken.

BRA-b: 12 m². Vinterhage.

2. etasje

BRA-i: 97 m². Gang, tre soverom, bad, toalettrom, kjøkken, tre boder og deler av kaldloft.

Boligens øvrige areal:

TBA: 71 m². Terrasse og balkong.

GUA: 157 m². Kjeller og loft.

ALH: 60 m²

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 39 m². Garasje

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert

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

Arealbegreper:

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

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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.

Eiendommens bygningsmasse består av oppført i på ca. >oppgi areal>.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2013, 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 2033.

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Vedfyring:

- Vedovn i mellomstue.

Elektisitet:

- Varmekabler i gulv i entré, på begge bad og toalettrom.
- Panelovner i enkelte rom.
- Luft-til-luft varmepumpe i mellomstue i 1. etasje
- Varmepumpe i gang i 2. etasje. Selger opplyser at denne er defekt.

Energimerking

Oransje G

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 100 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 40 700,- 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 11 766,-.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 236 263 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 945 052 per 31.12.2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1646 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 525054, tinglyst den 16.05.2022. Gjelder bestemmelse om bebyggelse. Ikke tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 5 m. Ved evt. ny bebyggelse på en bestemt del av tomten, som er ubebygd i dag samt der garasjen står, skal ikke høyden på bebyggelsen overstige 143,5 kote. Dersom eksisterende bebyggelse rives eller det av andre grunner skal oppføres ny bebyggelse på resterende del av eiendommen, tillates tilsvarende byggehøyde som dagens bebyggelse på eiendommen. Rettighetshaver er naboeiendom i nord med gnr./bnr. 1/7622.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette var ikke vanlig før på slutten av 1960-tallet.

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

Dette er et eldre bygg som det er gjort endringer med siden byggeår. Ofte vil ikke bygget samsvare med mottatte byggetegninger. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1910. I byggetegninger er kjøkken i 1. etasje definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Soverom i 1. etasje fremkommer ikke av plantegning, men av mottatt tegning for ombygging/tilbygg av fasade datert 2004. Soverom med adkomst til kaldloft i 2. etasje fremkommer ikke av byggetegninger. Vinterhage fremkommer ikke av tegninger. 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). Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for garasje fra 1991 og for ombygging av inngangsparti og entré fra 2004.

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.

Eiendommen er i matrikkelen registrert som horisontaldelt tomannsbolig, men er i dag benyttet som enebolig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

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 to bruksenheter.

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

152 500 (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))

153 850 (Omkostninger totalt)

169 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 253 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 269 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 272 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9% av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedsplan (kr 19 500,-), e-signerings-/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

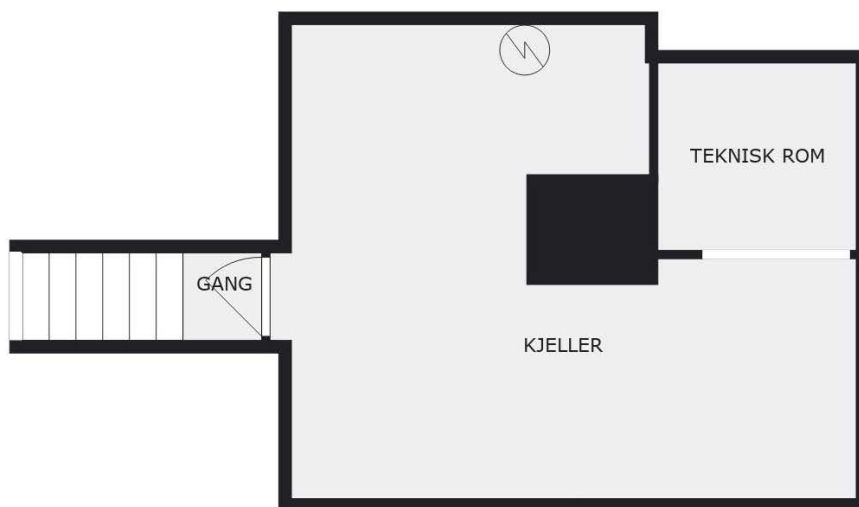
30.04.2025



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



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



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



En hyggelig steinlagt sti fører deg rundt huset og til inngangspartiet.



Inngangspartiet er overbygd og har plass til en stol og et lite bord.



Tomannsbolig, som nå blir benyttet som enebolig. Eiendommen har en romslig tomt og består av boligen og dobbelgarasje.



Videre kommer du inn i den romslige entréen som har flislagt gulv og downlights i taket. I gulvet er det elektriske varmekabler.



Romslig skyvedørgarderobe med speilfronter og god plass til oppbevaring.



Praktisk gang, spesielt for barnefamilier med plass til klær, vogner og annet utstyr.



Videre kommer du inn i en mellomgang. Denne er praktisk delt av med skyvedører, som gir rom for et kontor på baksiden.



Lyst kontor med utsyn ut i hagen.





Mellomstue med både vedovn og varmepumpe. Her er det plass til en godstol. Kanskje dette kan bli et hyggelig bibliotek?



Fra mellomstuen er det adkomst til et soverom og videre inn til stue og kjøkken.



En romslig stue som gjør denne delen av huset til en fin og sosial sone.



Her er det plass til et romslig spisebord, samt sofagruppe.



De store og fine vinduene slipper inn godt med lys, samtidig som man får god kontakt med hagen ute.



På gulvet er det parkett og i taket er det downlights.



En romslig sofagruppe og tilhørende TV-møblement får enkelt plass.



Fra stua er det utgang til terrasseplattung via doble dører.



Stor og åpen terrasseplattung på 42 kvm.



Terrassen vender mot nord og er skjermet for sol på dagen. Da egner den seg godt som spiseplass om sommeren.



Det er kort og praktisk vei mellom kjøkken, spisestue og stue.



Kjøkkenet ligger noe skjermet fra stua, men samtidig i umiddelbar nærhet.



Pent kjøkken som er pusset opp i 2023 med nye gulv, vegg- og takoverflater, kjøkkeninnredning, elektrisk anlegg og nye vann- og avløpsrør.



Innredningen er fra IKEA består av over-, under- og høyskap med hvite, profilerte fronter. Enkelte av overskapene har glassdører.



Det er plass til frittstående hvitevarer som dobbelt kjøleskap og oppvaskmaskin.



Laminerte benkeplater med plate opp mot veggen som skjerner for sprut og søl. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blande batteri.



Platetopp er integrert i benkeplaten, mens stekeovnen og kompiovn er integrert i høyskap.



Legg merke til den smarte lademuligheten på hyllen som er innfelt i vegg.



Det er også plass til en sittebenk på kjøkkenet, som gjør det til et hyggelig allrom.



Egen stue med adkomst fra gangen. Perfekt som TV-stue for barna og ungdommen i huset.



Stuen er malt i en lys og dus tone og har god plass til sofagruppe og TV-møblement.



Det er adkomst til etasjens bad og ut på terrassen.



Terrasse og vinterhage som vender mot sør og vest.



Vinterhagen har glassdører som kan åpnes opp på de gode dagene, mens vær og vind stenges ute på de dårlige.



Vinterhagen er på 12 kvm og terrassen utenfor er på 13 kvm. Her er det plass til f.eks noen gode loungemøbler.



Det er strøm og stikkontakter som gjør at man kan bruke den monterte varmelampen om det skulle bli for kaldt.



Det er direkte adkomst til den store hagen.



Her er det god plass for barna å boltre seg.



Hagen strekker alle boligens sider, så her kan man dele inn i ulike soner etter ønsker og behov.



Soverom i 1. etasje med en romslig skyvedørgarderobe.



Rommet har også godt plass til dobbeltseng.



Stort bad i 1. etasje med flislagte vegger og belegg på gulvet.



Rommet er utstyrt med en romslig baderomsinnredning med underskap og heldekkende benkeplate med dobbel servant med to ett-greps blandebatterier. I overkant er det veggskap, speil, lys og elektrisk uttak.



Badet har vegghengt dusjarmatur og opplegg for badekar i tillegg til montert dusjkabinett.



Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Boligen består av totalt fire soverom, ett i 1. etasje og tre i 2. etasje.



Dette rommet er malt i lyse farger og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Kneveggen er praktisk utnyttet med skyvedører. Til høyre i bilde er det dør inn til loft.



Soverom 2 i 2. etasje som er et perfekt barnerom.



Her er det montert skyvedørsgarderobe og forøvrig plass til seng og andre ønskelige møbler.



Soverom 3 i 2. etasje er stort og romslig. Det er god plass til både seng, skrivebord, garderobeskap og leker.



Det store vinduer gir godt med naturlig lys.



Rommet har flere vinkler som gir ulike møbleringsmuligheter og rom for å skape ulike soner.



Det er også et lite kjøkken i 2. etasje. Innredningen har profilerte fronter i heltre og laminerte benkeplater med fliser i benkeryggen.



Nedfelt platetopp og integrert stekeovn, mens det er plass for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.



Fra kjøkkenet er det utgang til en veranda på 13 kvm.



Her er det plass til utemøbler og du kan nyte utsikten over nærområdet.



Bad i 2. etg. med belegg på gulvet og fliser på veggene. Det er varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med dusjkabionett og baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. Veggskap, speil, lys og el. uttak i overkant av servanten.



Separat toalettrom i 2. etasje med gulvbelegg med varmekabler og flislagte vegger. Rommet har veggmontert toalett og servantskap med heldekkende servant.



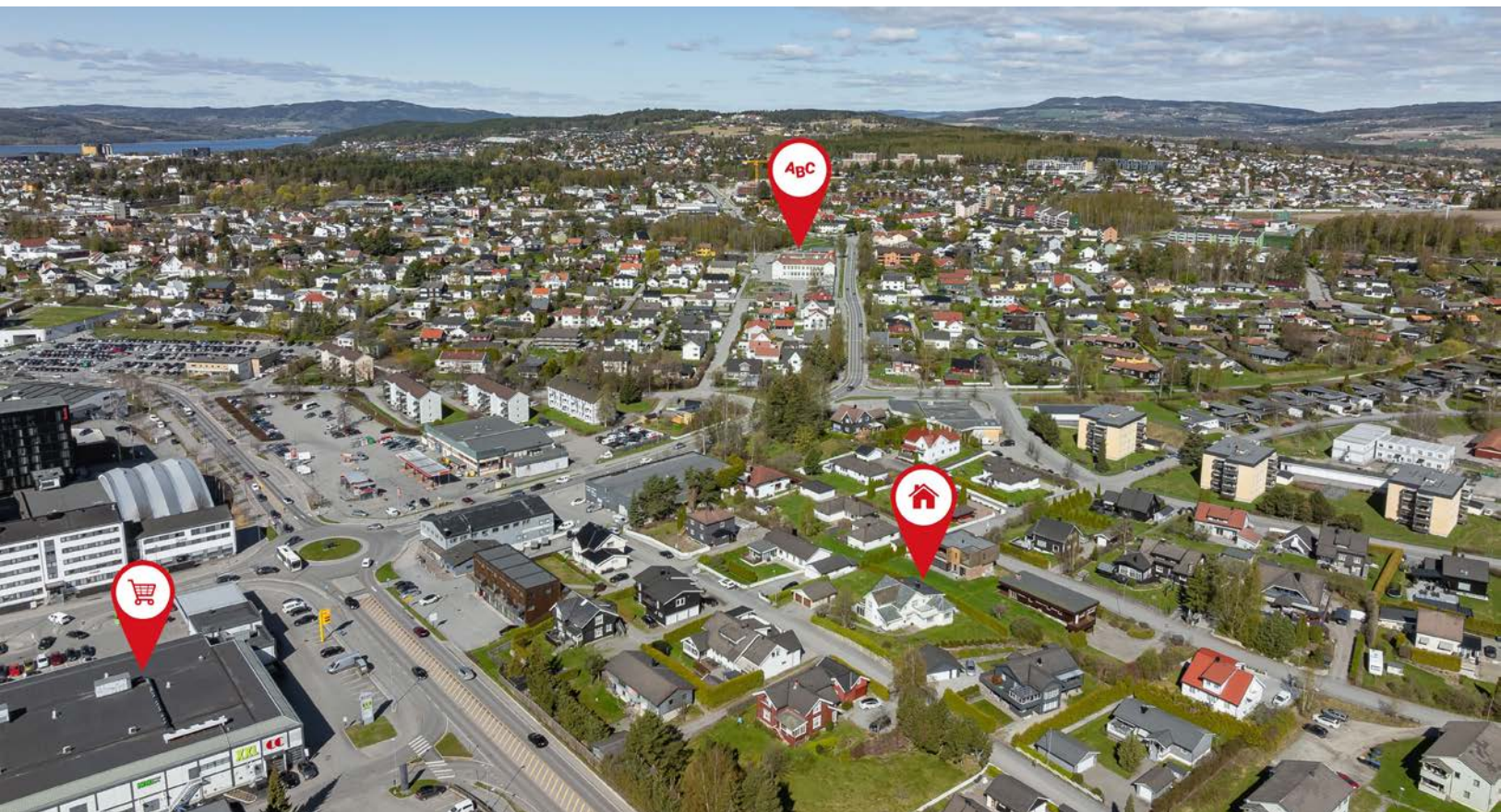
Eiendommen har dobbelgarasje og biloppstillingsplasser i forkant.



2283-3-1_024.jpg



Eiendommen ligger i en blindvei med særs lite trafikk.



Det er kort vei til både barnehager, barneskole og ungdomsskole.



Det er kun noen hundre meter til CC Mart'n med bl.a. Kiwi, Vinmonopolet og apotek.



Videre er det ikke lange veien til CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Kun noen hundre meter lenger, så er du i Hamar sentrum og langs Mjøsa.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Anders Sørensens gate 12 - Nabolaget Rollsløkka/Disen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Utstillingsplassen	3 min
Totalt 12 ulike linjer	
Hamar stasjon	15 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	8 min
292 elever, 21 klasser	
Solvang skole (1-7 kl.)	20 min
195 elever, 17 klasser	
Ridabu skole (1-7 kl.)	6 min
311 elever, 17 klasser	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	7 min
205 elever, 13 klasser	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
344 elever, 28 klasser	
Hamar katedralskole	7 min
1300 elever	
Wang Toppidrett Hamar	8 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	8 min
Vangsvegen 71	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

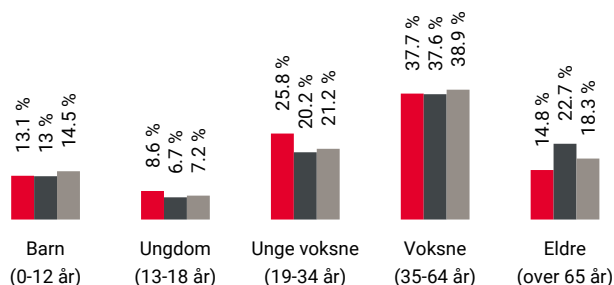
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hempa barnehage (1-5 år)	5 min
57 barn	
Hamarbarnehagen (1-5 år)	8 min
65 barn	
Hvitveisen barnehage (1-5 år)	9 min
61 barn	

Dagligvare

Kiwi Cc Mart'n Hamar	4 min
Rema 1000 Hamar Briskeby	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

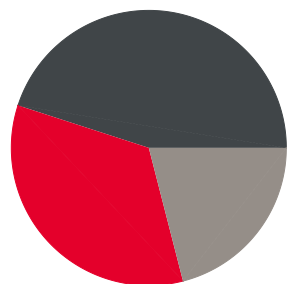
⚽ Briskeby kunstgressbane 5 min 🚶
Fotball 0.4 km

⚽ Nygata ballbane 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 EVO Hamar 5 min 🚶

🏊 Fønix CC stadion 10 min 🚶

Boligmasse



■ 34% enebolig
■ 45% blokk
■ 21% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



CC Mart'n

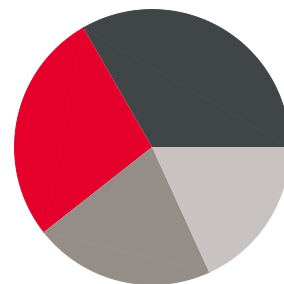
4 min 🚶



Apotek 1 Østbyen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

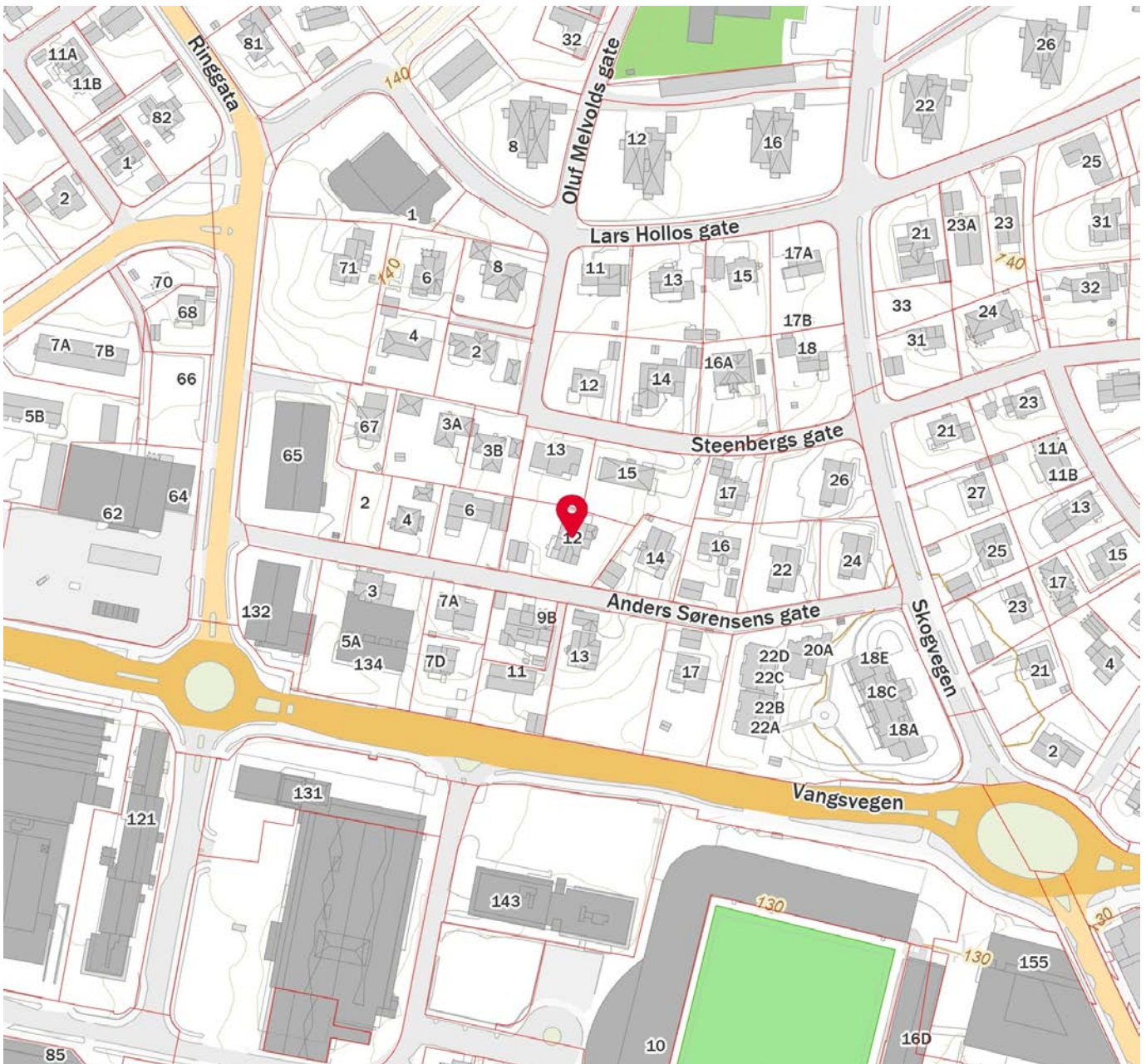
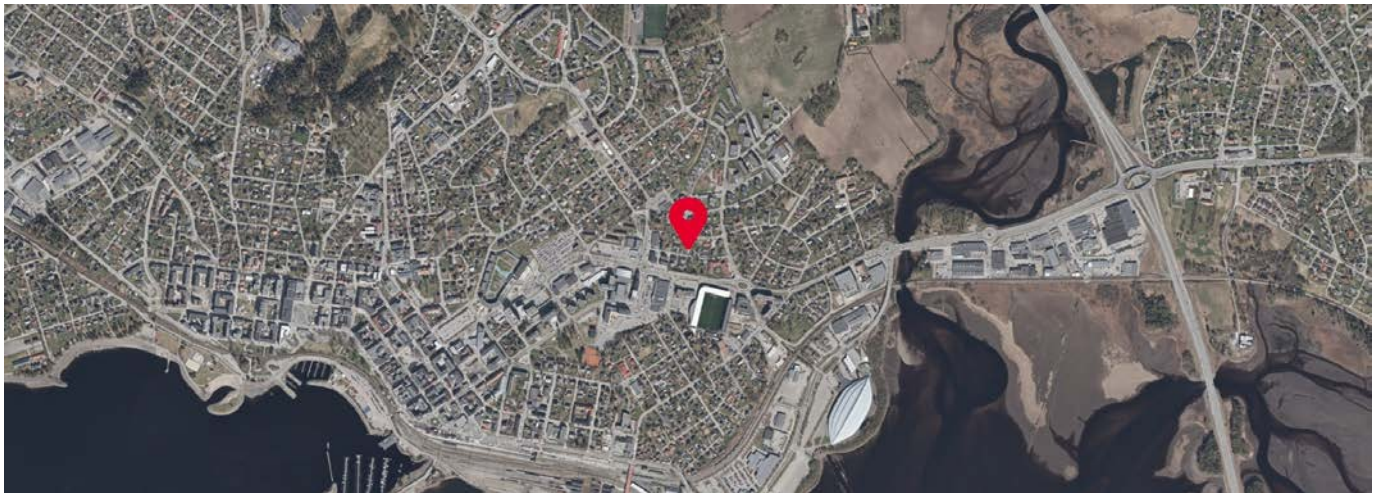


0% 46%

■ Rollsløkka/Disen
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Anders Sørensens gate 12 2318 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1900

BRA: 263 m²

BRA-i: 251 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

26

TG-3

6

TG-IU

3



GNR: 1 BNR: 1646

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Anders Sørensens gate 12
2318 Hamar

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30348>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting:

Takterrasse

Oppsummering

Rekkverk er ikke etablert på forskriftsmessig vis, det er avsluttet mot tilstøtende tak, noe som medfører fallfare. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. På grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen innsisert. Tekkingen har ukjent alder og kan ha nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres i henhold til krav og høyden på rekkverket bør heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres råteskader i en vinduskarm i karnapp på stue. Kittfalsler på varevindu (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Takvindu er innsisert med drone da det ikke er synlig fra innsiden av boligen, takvinduet bærer preg av høy slitasjegrad.

Anbefalte tiltak

Utskifting/reparasjon av vinduer med råteskade/høy slitasjegrad må påregnes og ytterligere undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Taket er innsisert med drone av sikkerhetsmessige årsaker med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av taktekkings alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert høy slitasje og tegn på skader/nedsatt funksjon på deler av taktekkings (mot sør). Det foreligger usikkerhet vedrørende undertakets alder, ukjent alder tilsier at bygningsdelens tilstand/gjenværende levetid også er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilket tiltak som er nødvendig, en oppgradering av deler av taktekkinger er påregnelig. Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser og lokale reparasjoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det registreres skader på snøfangere.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt og har stedvis motfall. Vindu er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Varmepumpe 2. Etasje

Oppsummering

Selger opplyser av varmepumpen er defekt.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes er reparasjon/utskifting av varmepumpen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse med vinterhage

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpning mellom rekkverk og vinterhage er i rekkverk er for stor, åpninger skal ikke overstige 10 cm. Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen, eksakt årsak er ikke kjent. Terrasse med tilhørende rekkverk er værslitt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpning mellom rekkverk og vinterhage må reduseres til under 10 cm. Overflatebehandling bør påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassen er værslitt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Oppsummering

Det registreres bomlyd og sprekker i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer at det er bevegelse i underlaget.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres pussavskalling/malingsflassing i pusset fasade ved inngangsparti. Ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling bør påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Symptomer på borrebille registreres, selger informerer om at det er blitt utført tiltak i form av skadedyrskjemping og forsterkning av takkonstruksjon i berørt område, det registreres ikke boremel i området og det vurderes derfor at det ikke er pågående problem. På grunn av at det ikke er tilkomstmulighet til kaldtloftet over hoveddelen av boligen og med tanke på alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkkonstruksjon bør etableres slik at det kan gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres alder/slitasje og nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere bør det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue med karnapp innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje bør rehabilitering av pipene vurderes.

Kjøkken: 2. Etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integreert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater av heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget, forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, det vurderes at det ikke er behov for tiltak.

Oppsummering av avtrekk

Stålfiler til avtrekksventilator er løst.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av løst filter/utskifting av avtrekksventilator anbefales.

Toalettrom

Oppsummering

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres avløpsrør på bad i første etasje og i kjeller som er montert uten fall/ med motfall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

På grunn av registrerte avløpsrør med motfall så anbefales det en utvidet kontroll / utbedring utført av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på soverom tilstøtende bad i andre etasje. Det var ingen tilkomst til fordelerskapet på grunn av manglende nøkkel, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Det anbefales at vannfordelerskap blir kontrollert når forholdene ligger til rette.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten dreneringsåpning.

Våtrom: 2. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuksøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Våtrom: 2. Etasje

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuksøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Øvrig: Varmepumpe - 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen for å kartlegge tilstand.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Det er ikke etablert brannndør mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Herring Andrå**
Navn: **Stian Andrå**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tørmester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er i hovedsak basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, og opplysninger fra forrige eier hentet fra tilstandsrapport datert 21.92.2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på opplyste tiltak/oppgraderinger nevnt i forrige tilstandsrapport, dette medfører at opplysningene må betraktes som omtrentlige og eksakt årstall og omfang av utførte tiltak ikke er kjent. Der det er fremlagt dokumentasjon på utførte tiltak så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Anders Sørensens gate 12, 2318 Hamar**
Kommunenr: **3403** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **1646** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1900 - Kilde: propcloud.no**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleiedel beliggende i Anders Sørensens gate 12 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1900, tilbygget i flere perioder. Grunnmur av betong og naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Satak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med skifer og metallplater. Vinduer og balkongdør i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1236 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, steinheller, pleareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Grovkjeller

1. Etasje: Entré, gang, kontor, treningsrom, bad, soverom, to stuer og kjøkken.

2. Etasje: Gang, tre soverom, tre boder, deler av kaldloft, bad og kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, fliser, parkett, laminat og heltregulv.

Vegg: Fliser, malt tapet, malt panel, panelplater og malte flater.

Himling: Malte flater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré, toalettrom og bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue i første etasje og i gang i andre etasje.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1960	Tilbygg med soverom oppført rundt 1960 ifølge forrige eier. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.	Nei
1980	Nye stikkledninger (vann og avløpsrør) tilknyttet offentlig nett.	Nei
1992	Lagt skifer og takplater, med unntak takutstikk mot sør.	Nei
1996	Oppgradert våtrom i 1. etasje.	Nei
1996	Nytt bjelkelag under kjøkken.	Nei
1997	Ny vestvendt terrasse.	Nei
1999/2000	Ny utvendig kledning og etterisolert yttervegger.	Nei
2004	Tilbygg med inngangsparti. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.	Nei
2004	Oppgradert drenering i forbindelse med kjellerarealer.	Nei
2005/2006	Oppgradert våtrom og toalettrom i 2. etasje	Nei
2010	Oppgradert nordvendt terrasse	Nei
2016	Tilbygg med hagestue. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.	Nei
2021	Oppgradert terrasse.	Nei
2023	Oppgradert kjøkken med nye overflater, kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, nytt elektrisk anlegg og nye vann og avløpsrør. I tillegg ble innmat i sikringsskap skiftet. Fremlagt dokumentasjon fra elektriker.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	263	251	0	12	71
Garasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	302	251	39	12	71

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	0	0	0	0	0
1. Etasje	166	154	0	12	58
2. etasje	97	97	0	0	13
Totalt m²	263	251	0	12	71

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjelleretasje	40	0	40
2. etasje	117	97	20
Totalt m²	157	97	60

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	166	154	12	Entrè, gang, kontor, treningsrom, bad, soverom, to stuer og kjøkken.	Innglasset vinterhage.
2. etasje	97	75	22	Gang, tre soverom, bad og kjøkken.	Tre boder og deler av kaldloft.
Totalt m²	263	229	34		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	39	0	39	0	0

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Deler av arealet på i andre etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned i drenerør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst om at dreneringen rundt kjellerarealer er oppgradert i 2004. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrengfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres enkelte riss/sprekker i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Boligen har grunnmur av betong og natursteinsmur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

TG-2

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
Kryp kjeller under deler av boligen. Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

TG-2

6.4 Rom under terreng



Oversiktsbilde grovkjeller.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Grovkjeller under deler av boligen. Synlig grunnmur av naturstein. Støpt betonggulv. Oppvarming med panelovn. Fuktstyrt avtrekksvifte.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	

TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse



Oversiktsbilde takterrasse.



Rekkverk er avsluttet mot tilstøtende takkonstruksjon.

Type	Takterrasse
Utgang fra kjøkken i 2. etasje til østvendt takterrasse på 13 m2. Takterrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at takterrassen er oppgradert i nyere tid. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverk er ikke etablert på forskriftsmessig vis, det er avsluttet mot tilstøtende tak, noe som medfører fallfare. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. På grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Tekkingen har ukjent alder og kan ha nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres i henhold til krav og høyden på rekkverket bør heves til dagens krav på 100 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med vinterhage



Oversiktsbilde terrasser med vinterhage.



Åpning mellom rekkverk og vinterhage.

Type Terrasse

Utgang fra treningsrom til vestvendt terrasse på 13 m² med vinterhage på 12 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord. Vinterhage i metall og glasskonstruksjoner med kanalplasttak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ifølge forrige tilstandsrapport så ble terrassen oppgradert i 1997 og vinterhagen oppført i 2016.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

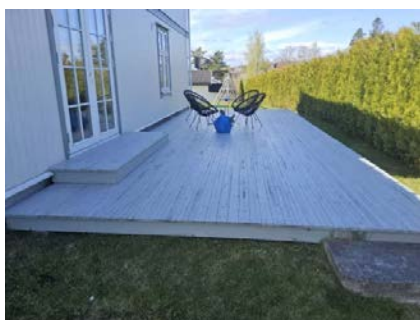
TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpning mellom rekkverk og vinterhage er i rekkverket for stor, åpninger skal ikke overstige 10 cm. Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen, eksakt årsak er ikke kjent. Terrasse med tilhørende rekkverk er værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpning mellom rekkverk og vinterhage må reduseres til under 10 cm. Overflatebehandling bør påregnes.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type Terrasse

Utgang fra stue til nordvendt terrasse på 42 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ifølge forrige tilstandsrapport så ble terrassen oppgradert i 2010.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Oversiktsbilde terrasse.

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen dekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

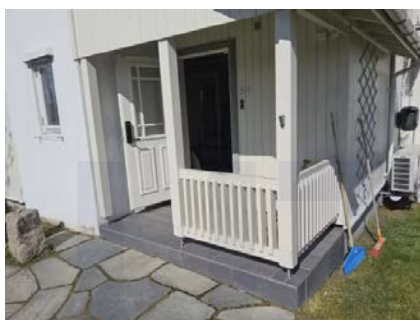
TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassen er værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Oversiktsbilde inngangsparti.

Type

Platting

Inngangsparti oppmålt til 3 m². Inngangsparti i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med fliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at inngangspartiet er oppgradert i nyere tid. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres bomlyd og sprekker i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer at det er bevegelse i underlaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.



Det er sprekker i enkelte fliser.

6.9 Vinduer og dører



Råteskade i vindu på karnapp.



Takvindu bærer preg av høy slitasje.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt og elektronisk kodelås. To balkongdører med karmer av tre, og to-lags glass, en to-fløyet balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass. Det registreres ett varevindu og ett takvindu som vurderes å være fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer, ytterdør og balkongdører har blitt skiftet siden byggeår. Basert på datomerking i vindusglass så vurderes det at vinduer og balkongdører er skiftet i perioden 1999-2009. To-fløyet balkongdør har datostempling i glass fra 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres råteskader i en vinduskarm i karnapp på stue. Kittfalsler på varevindu (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Takvindu er inspisert med drone da det ikke er synlig fra innsiden av boligen, takvinduet bærer preg av høy slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting/reparasjon av vinduer med råteskade/høy slitasje må påregnes og ytterligere undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.10 Yttervegger



Kledningen er ikke luftet.

Type fasade

Stående kledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble kledningen skiftet og boligen etterisolert i 1999-2000.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres pussavskalling/malingsflassing i pusset fasade ved inngangsparti. Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling bør påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Spor etter borebille i takkonstruksjonen.



Oversiktsbilde kaldloft.

Type loft

Kaldtloft

Det er ingen tilkomst til hoveddelen av boligens kaldtloft. Adkomst til deler av kaldtloft via dør på ett soverom. Synlige trebjelker og isolasjon (leire/flis) mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med gulvbord. Synlige taksperrer.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Symptomer på borebille registreres, selger informerer om at det er blitt utført tiltak i form av skadedyrsbekjemping og forsterkning av takkonstruksjon i berørt område, det registreres ikke boremel i området og det vurderes derfor at det ikke er pågående problem. På grunn av at det ikke er tilkomstmulighet til kaldtloftet over hoveddelen av boligen og med tanke på alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres slik at det kan gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.12 Renner og nedløp



Takrenner bærer preg av alder/slitasje.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres alder/slitasje og nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

TG-2

6.13 Takkonstruksjon



Oversiktsbilde takkonstruksjoner.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere bør det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

TG-2

6.14 Takteking



Type teking	Metallplater, Skiferstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge tidligere tilstandsrapport ble skiferstein og metallplater montert i 1992, med unntak av skiferstein på sørvendt takkonstruksjon, omfang og eventuelle oppgraderinger av undertak er ikke kjent.	

Det registreres knust skifer og åpning til undertakskonstruksjon.



Det registreres åpninger mellom skiferstein.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Taket er inspisert med drone av sikkerhetsmessige årsaker med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av taktekkingens alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert høy slitasje og tegn på skader/nedsatt funksjon på deler av taktekkingen (mot sør). Det foreligger usikkerhet vedrørende undertakets alder, ukjent alder tilsier at bygningsdelenes tilstand/gjenværende levetid også er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilket tiltak som er nødvendig, en oppgradering av deler av taktekkinger er påregnelig. Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser og lokale reparasjoner.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Utstyr på tak



Det registreres skader på snøfanger.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det registreres skader på snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue med karnapp innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det registreres stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.	

6.17 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Tegl
To piper i boligen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn alder og slitasje bør rehabilitering av pipene vurderes.	

6.18 Kjøkken: Første etasje



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, kombiovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Integrert takventilator.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.19 Kjøkken: 2. Etasje



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater av heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget, forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, det vurderes at det ikke er behov for tiltak.

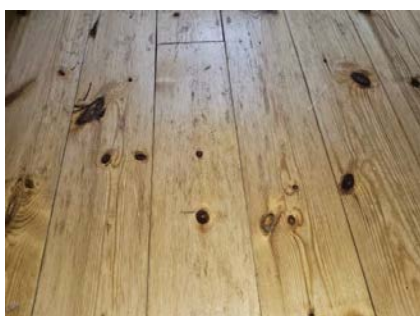
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Stålfiler til avtrekksventilator er løst.

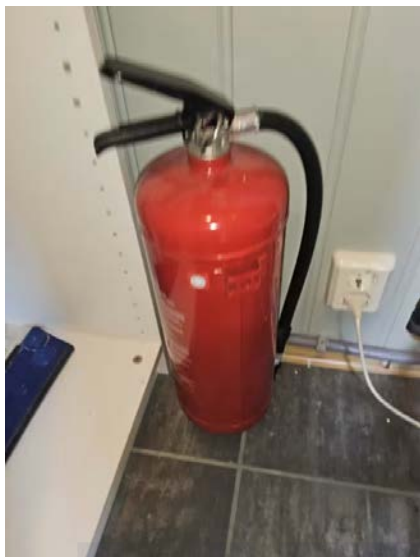


Gulvet bærer preg av slitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av løst filter/utskifting av avtrekksventilator anbefales.

6.20 Lovlighet



Boligen har godkjent brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

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

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Det er ikke etablert branndør mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.21 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget systerne uten drensåpning.

6.22 Trapp



Lukket trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom første og andre etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

6.23 Avløpsrør



Avløpsrør med motfall under servantinnredning på bad i første etasje.



Boligen har avløpsrør plast og støpejern.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det registreres avløpsrør på bad i første etasje og i kjeller som er montert uten fall/ med motfall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrerte avløpsrør med motfall så anbefales det en utvidet kontroll / utbedring utført av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.24 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert på soverom tilstøtende bad i andre etasje. Det var ingen tilkomst til fordelerskapet på grunn av manglende nøkkel, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Det anbefales at vannfordelerskap blir kontrollert når forholdene ligger til rette.	

6.25 Elektrisk



Sikringsskap i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert entré og i gang i andre etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedparten av det elektriske anlegget har blitt oppgradert i perioden 2000-2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.	



Sikringsskap i entré.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.26 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i grovkjeller.

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1985

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og periodvis mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.	

6.28 Våtrom: 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge forrige tilstandsrapport ble våtrommet oppgradert i 1996, eksakt omfang av oppgraderingen er ikke kjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servanter. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Drenering fra innebygget toalettsistene er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: 2. Etasje

Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme og flislagte veggfliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ifølge forrige tilstandsrapport ble våtrommet oppgradert i 2006, eksakt omfang av oppgraderingen er ikke kjent.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater		TG-3
Gulvet er tilnærmet flatt og har stedvis motfall. Vindu er plassert i våtsone.		
Anbefalte tiltak overflater		
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.		
Utbedringskostnader overflater		Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.		
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk		
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.		

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	
Beskrivelse Himlinger: Malt panel. Vegger: Malt panel, malte tapetserte flater og panelplater. Gulv: Fliser, parkett, laminat og heltregulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.	

6.31 Øvrig: Varmepumpe - 1. Etasje



Varmepumpe plassert i stue.

Beskrivelse	
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.	
Oppsummering av øvrig	TG-IU
Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en service på varmepumpen for å kartlegge tilstand.	

6.32 Øvrig: Varmepumpe 2. Etasje



Varmepumpe plassert i gang.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i gang.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Selger opplyser av varmpumpen er defekt.

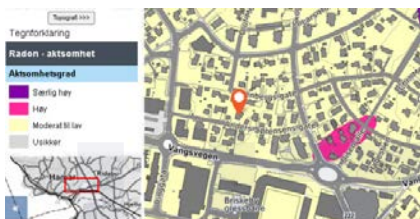
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes er reparasjon/utskifting av varmpumpen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.33 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.34 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

6.35 Øvrig: Garasje



Oversiktsbilde garasje.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert to leddporter i tre.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250084	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Herring Andrå	Stian Andrå
Gateadresse	
Anders Sørensens gate 12	
Poststed	Postnr
HAMAR	2318
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250084

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

Ref tidligere eier. Fukt i kjeller forekom før dreneringsarbeidet ble utført i 2004. Bjelkelag under kjøkken i 1. etg. ble byttet i 1996 i forbindelse med oppussing. Det ble oppdaget noe fukt på teglstein på gulvet i deler av kjelleren sommeren 2022. Tegl ble derfor fjernet og det ble lagt fuktsperre og flytesparklet i hele kjelleren i september 2022. Det var lekkasje i gulvbelegg på gammelt bad i 1. etasje som medførte hussopp. Dette medførte et større ombygging / renovering i 2003/2004 Th. Johansen AS. Pelias tok prøver og fulgte opp saken

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ref. tidligere eier WC og bad i 2 etasje: totalt ombygget og pusset opp av profesjonelle november 05 - mai 06. Snekkerarbeid av Holms Byggeservice. Pusse-/flisesearbeid+sparkling+membran utført av Hans Syringen. Rørleggerarbeid av YC Rørservice. Bad 1. etasje: Pusset opp i 1996 m/ egeninnsats flislegging m/veiledning fra fagmann som la gulvbelegg. Elektrikerarbeid av Edvardsen Elektro. Rørleggerarbeid av YC rørservice. Delvis ombygging etter hussopp høst 03. Arbeid utført av Th. Johansen AS.

Arbeid utført av

Flere, se beskrivelse under

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. beskrivelse over

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

Det er drenert rundt del av hus med kjeller i 2004 av M. Dobloug AS. Dette er gjort i forbindelse med tilbygg inngangsparti - TH. Johansen AS. Der det ikke er kjeller er vann fra taknedløp ført ned i grunnen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. tidligere eier. Fra gammelt av har det vært lekkasje ved nordre pipenedløp som medførte råteskader i tømmervegg på peisstue. Oppdaget og utbedret i forbindelse med ombygging. Dårlig drenering rundt garasje. Det forekommer vanninntrengning ved snøsmeltning når det er frost i bakken

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

Beskrivelse

Ref. takstrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ref. tidligere eier. Det er spor etter borrebiller ifølge takstrapport. I den forbindelse er det foretatt kontroll og behandling av Pelias med garanti

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

Ref. tidligere eier. Alt er utført av faglært. I hovedsak er arbeidet utført av edwardsen elektro as. I nyere tid 2023 ble sikringsskap oppgradert med nye sikringer, og det ble lagt til nye punkter i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Det er også byttet spotter i takene med LED i samme periode, og samtidig byttet termostater for varme i gang. Alt ble gjort av Stange Elektriske AS.

Arbeid utført av

div. se beskrivelse under

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

Beskrivelse

Lader til tesla i garsje

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, tømrerarbeid 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

Ref. tidligere eier så har det over tid vært større oppgraderinger og renoveringer utført av faglærte. Huset er påbygd i flere omganger og det er i hovedsak utført av Th. johansen, M. Dobloug og Edwardsen elektro.

Arbeid utført av

Div.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Tidligere eier og nå nabo, har tinglyst begrensninger i utbygging på tomt til maks en etasjehøyde i deres friskt.

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

Beskrivelse

Det er en gammel brønn på eiendommen,brønnen er tildekket med stenplate. Vann-nedløp fra garasjens østside er ført ned i brønnen

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1213250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Herring Andrå	af425ee418672a26bc139cf0 9aa53353d5c7dcd1	25.04.2025 08:11:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Andrå	a7b5df62781a4547bedef93 c17e164fa68ff8f05	25.04.2025 08:07:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

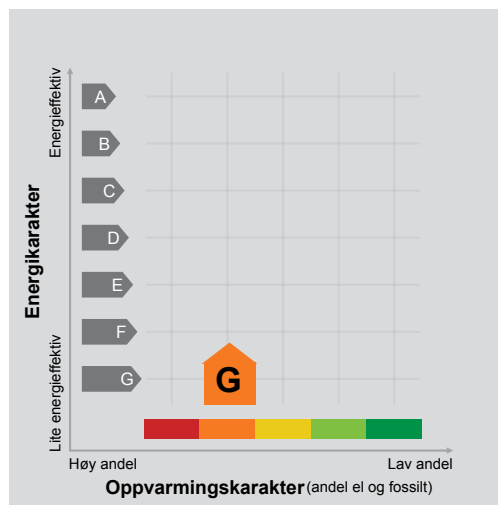
Document reference: 1213250084

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

ENERGIATTEST



Adresse	Anders Sørensens gate 12
Postnummer	2318
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1646
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13758956
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112895
Dato	30.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Anders Sørensens gate 12
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre