

aktiv.



Øvre Elverhøy 2B, 2322 RIDABU

Øvre Elverhøy 2B



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Luna Eike

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 6808 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 120
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1213260066

Ditt nye hjem?

Velkommen Øvre Elverhøy 2B!

Denne leiligheten oppleves som lys og godt vedlikeholdt, med en god planløsning. Det er en delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en trivelig sosial sone. Du har en romslig sørvendt veranda med sol store deler av dagen. Det følger i tillegg med en carport rett på nedsiden av leiligheten og en romslig bod rett på utsiden av inngangsdøra.

Merk deg dette:

- 3-roms i byggets midtre plan (1. etasje)
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning
- Romslig veranda
- Sentral, men likevel rolig beliggenhet på Ridabu
- Kort veg til skole, barnehage, matbutikk og busstopp
- Carport og bod
- Kort veg til turområde.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et etablert boligområde på Ridabu i Hamar kommune. Området er svært rolig og barnevennlig med kommunal lekeplass og fotballbaner i nærheten. Det er kort veg til både barnehage og skoler. Det er ca. 7 minutters gange til nye Ridabu barnehage, ca. 800 m til Åker barnehage, ca. 500 m til Ridabu barneskole, med gang- og sykkelsti hele vegen. Ener ungdomsskole ligger ca. 700 m fra leiligheten. Videre byr nærområdet på flere dagligvarebutikker, post-i-butikk, frisør osv. Ved Vang kirke er det holdeplass for Bybuss 21 som har hyppige avganger til Hamar sentrum. Her går også buss 172 med rute mellom Elverum og Gjøvik.

Området har flotte turområder i umiddelbar nærhet. Om vinteren, når snøforholdene tillater det, blir det kjørt opp skiløyper på jordene i området, som da strekker seg til Gåsbu og videre innover fjellene. Kun noen hundre meter fra leiligheten finner du både Åker gård og Sælidhamninga som er et idyllisk friområde. På Sælidhamninga Her er det satt opp gapahuk og området byr på flotte muligheter for lek og spill. Ved Åker barnehage er det en gruset fotballbane som på vinteren blir gjort om til skøytebane, dette til fri disposisjon for alle som måtte ønske.

Det er ca. 3,5 km til Hamar sentrum med et rikholdig utvalg av ulike restauranter og servicefunksjoner. Kjøpesenteret CC Hamar ble i 2017 kåret til årets kjøpesenter. Her finner du finner et bredt utvalg av kles- og skobutikker, interiørbutikker, Hamars flotteste dagligvarebutikk, treningssenter og mye mer.

Langs Mjøsa kan man gå fine turer sommer som vinter. Koigen er et svært populært sted om sommeren, med sandvolleyballbane, basketballbane og det norgeskjente stupetårnet. Forøvrig har Hamar et rikt kulturtilbud. Hamar kulturhus har både kino, bibliotek og en rekke forestillinger og konserter året igjennom. Ankerskogen svømmehall er et populært sted for både store og små med blant annet egen velværeavdeling.

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, bod/teknisk rom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Sportsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6808 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 6.808 m². Tomten er flat/svakt skrånende.

Opparbeidet med plen, asfaltert innkjøring/biloppstillingsplasser og gangveger.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygget er oppført i 2002.

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører

Avvik: Det er registrert rift i pakningen på balkongdør, samt synlig glipe mellom pakning i karm og dørblad på entrédør. Forholdet medfører økt risiko for trekk, redusert tetthet og kondensdannelser.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkongen med tilhørende rekkverk fremstår som værslitt. Det er også registrert skjevhet i rekkverket, med målt loddavvik på 30 mm over 87 cm. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert funksjon over tid.

- Inngangsparti

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet/membranen på inngangsparti. Alderen gir usikker restlevetid og forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner over tid.

- Overflater

Avvik: Innvendige overflater fremstår i hovedsak som funksjonelle med normal alders- og bruksslitasje. Vegg- og himlingsflater er nylig overflatebehandlet. Det er likevel registrert stedvis sterk slitasje på parkett utover det som anses som normalt, samt stedvise gliper i parkettskjøter med ukjent årsak. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert overflatekvalitet.

- BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er målt mindre fall enn anbefalt på gulvet, med en høydeforskjell på ca. 20 mm mellom topp membran ved sluk og ved dørterskel. Det er også registrert stedvis slitt overflatebehandling. Forholdet medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet, med økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

- BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er også registrert hull etter tidligere innfestninger i dusjsonen, og tetting av disse er ikke dokumentert. Foringelse av tettesjiktet kan derfor ikke utelukkes. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet og skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på bygningsdeler ved en eventuell svikt.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert driftssikkerhet over tid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har derfor usikker restlevetid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring. Alder medfører likevel økt risiko for svikt eller lekkasje over tid.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad / sluk: Det kan av og til oppstå svak lukt fra dusjsluk. Dette løses enkelt ved å tilføre vann. Har vært uendret siden desember 2025.

Vaskerom / opplegg for vaskemaskin: Det forekommer noe mindre drypping fra tilkoblingen til vaskemaskin. Ifølge rørlegger er dette enkelt å utbedre ved bytte av en mindre del.

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

Ja

Faglært arbeid:

- 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Hamar Rørlegger`n.

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsinnredning (servantskap, dusjløsning) montert av rørleggerfirma

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Blystad Elektro AS, Brødrene Melbye AS.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid (baderomsspeil, taklamper, lyslist under kjøkkenoverskap, dimmere, kontakter).

- 3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: TG Servicetjenester. Beskrivelse av arbeidet: Maling av hele leiligheten.

Ufaglært arbeid:

- 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Høyskap egeninnsats.

- 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Maling av lite soverom og stue (vegger og tak), egeninnsats.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det forekommer periodevis noe lukt fra dusjsluk (ca. en gang per måned). Dette løses ved å tilføre vann i sluket. Forholdet har vært stabilt og oppstod i desember 2025. Sluk i teknisk bod trenger tilførsel av vann ca annenhver måned for å unngå lukt.

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

Ja

Beskrivelse: Ved bruk av kjøkkenventilator kan det forekomme lukt fra at nabo fyrer i peis.

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

Ja

Firmanavn: ERJ AS/ Hamar Ventilasjon (2023)

Beskrivelse: Kanalrens av ventilasjonsanlegget for leiligheten.

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

Ja

Firmanavn: Blystad Elektro AS (2022)

Beskrivelse: Lamper i stuen har periodevis flimret.

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

Ja

Firmanavn: Blystad Elektro AS/Brødrene Melbye AS (2022)

Beskrivelse: Montering av lamper, lysdimmere og stikk.

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

Ja

Beskrivelse: Rolig og hyggelig bomiljø, men normal lyd fra naboer og trafikk kan forekomme.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det var enkelte mangler ved overtakelse fra tidligere eier; skjevt/mangelfullt skap, defekte ovner og persiener. Forholdene er utbedret.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Montør1. Beskrivelse av arbeidet:

Montert plissegardiner på begge soverom i 2024. Den ene var defekt, og på reklamasjon ble begge byttet til nye av Montør1 i 2025 (kvittering er fra 2024).

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Varmeovner

og samtlige oppbevaringsskap er byttet ut med nye. Skapet på hovedsoverom er fra tidligere eier, og er rettet opp og fått nytt inventar og korkdører av meg. Persiener er tatt bort. Har montert gardinskiner i taket.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Varmtvannsbereder: Det er mindre drypping på toppen av varmtvannsberederen. Ifølge rørlegger er dette i hovedsak av kosmetisk betydning, og kan utbedres rimelig ved behov. Ytterdør: Den er noe skjev pga alder, med en mindre glipe nederst. Dette kan gi litt trekk på de kaldeste dagene, og døren kan tidvis være noe treg å lukke. Den har fungert greit i bruk og er ikke forsøkt justert. Sportsbod: Låsen kan være noe treg i kulde, men fungerer. Kjøkken: Det er synlige merker i gulvet foran -og inni søppelskapet etter tidligere lekkasje (før nåværende eierskap). Ifølge rørlegger er dette av kosmetisk karakter og uten behov for tiltak. Generell kommentar: Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og forholdene nevnt over har fungert fint i daglig bruk.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av leilighet og carport. Leilighetsbygget er oppført i 2002, mens det er et ukjent byggeår på carporten. Leiligheten er målt ca. 79 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 79 m²

BRA-e: 5 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 21 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 79 m². Entré, bod/teknisk rom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 m². Sportsbod

Boligens øvrige areal:

TBA: 21 m². Verandaen er målt opp til ca. 9 m² og inngangspartiet er målt opp til ca. 12 m².

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

Arealbegreper:

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

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

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Taklamper medfølger ikke (med unntak av lampe på bad og kjøkken).
Hvitevarer kan medfølge etter avtale.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingplass for én bil i felles carportanlegg. Øvrig parkering på fellesarealer.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 7222688-7222783

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011, uten pålegg om utbedringer. Neste kontroll kan forventes i 2031.

Feiing ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk: Varmekabler i gulv på bad. Boligen ellers varmes opp gjennom panelovner.

Vedfyring: Vedovn i stua.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 390 (Omkostninger totalt)

88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 088 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 091 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 066 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 16 066,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 7 687,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 779 262 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 117 046 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "Kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (utover grunnpakke).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/26

Felleskostnader inkluderer

Utvendig vedlikehold av bygninger og carportanlegg, deler av de kommunale avgiftene (herunder renovasjon og vannforbruk utekran), grunnpakke kabel-tv/internett, forsikring av bygningsmassen, forretningsførsel og revisjon, samt enkel vaktmestertjeneste (plenklipping sommerstid og snøbrøyting/strøing om vinter).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 12 389

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øvre Elverhøy 2a-20b

Organisasjonsnummer

985842841

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Øvre Elverhøy 2A-20B (org.nr. 985842841), bestående av totalt 26 eierseksjoner. Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2025 på kr 169 339,-. Dette er et ryddig sameie med forutsigbar økonomi, gode avtaler ved tanke på brøyting, grusing og gressklipping. Sameiet har også to boder med div. utstyr til utlån for beboerne.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år.

Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan oversendes hvis ønskelig.

Dyrehold

Eiere av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Det skal vises særligaktsomhet med hensyn til renhold og vedlikehold av egen seksjon og fellesareal som følge av dyreholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved manglende deltakelse kan styret fastsette et engangstillegg til fellesutgiftene for de aktuelle seksjoner.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ecit Lillehammer AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 120, seksjonsnummer 3 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

- Dagboknr. 12476, tinglyst den 01.10.2001. Gjelder begjæring om oppdeling i

eierseksjoner.

- Dagboknr. 3425, tinglyst den 11.03.2002. Gjelder bestemmelse iflg. skjøte. For denne seksjonen gjelder lov om eierseksjoner. Gjerde mot Finsalveien danner grense mellom kommunal veggrunn og de respektive huseiere. Vedlikehold av gjerde er sameiets ansvar. Hamar kommune har rett til å ha og vedlikeholde offentlige ledninger over privat grunn. Hamar kommune tillater ikke bygging nærmere ledningene enn 5 m fra senter grøft. Oppgradering av private arealer utover plen/asfalt nærmere senter grøft enn 3 m skal være den respektive tomteeiers ansvar ved eventuelle gravearbeider i forbindelse med ledningene.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for flermannsboliger i Øvre Elverhøy 2a, 2b, 4a, 4b, 10b, 12a og 12b i 2003. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for carportanlegg. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen og som viser selve boligen. Innholdet her er i samsvar med dagens bruk.

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.

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 overstyrt reguleringsplan for "Områdereguleringsplan øvre Ridabu". Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse-frittliggende småhusbyggelse og gang-/sykkelveg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune (2018-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynssone H320_ for flomfare, H330_ for radon og H510_ for hensyn landbruk.

Eiendommen omfattes også av en kommuneplan under arbeid. Ny kommuneplan fra 2028-2049. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

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

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 37 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 14 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,-), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 20 250,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Oppdragstaker

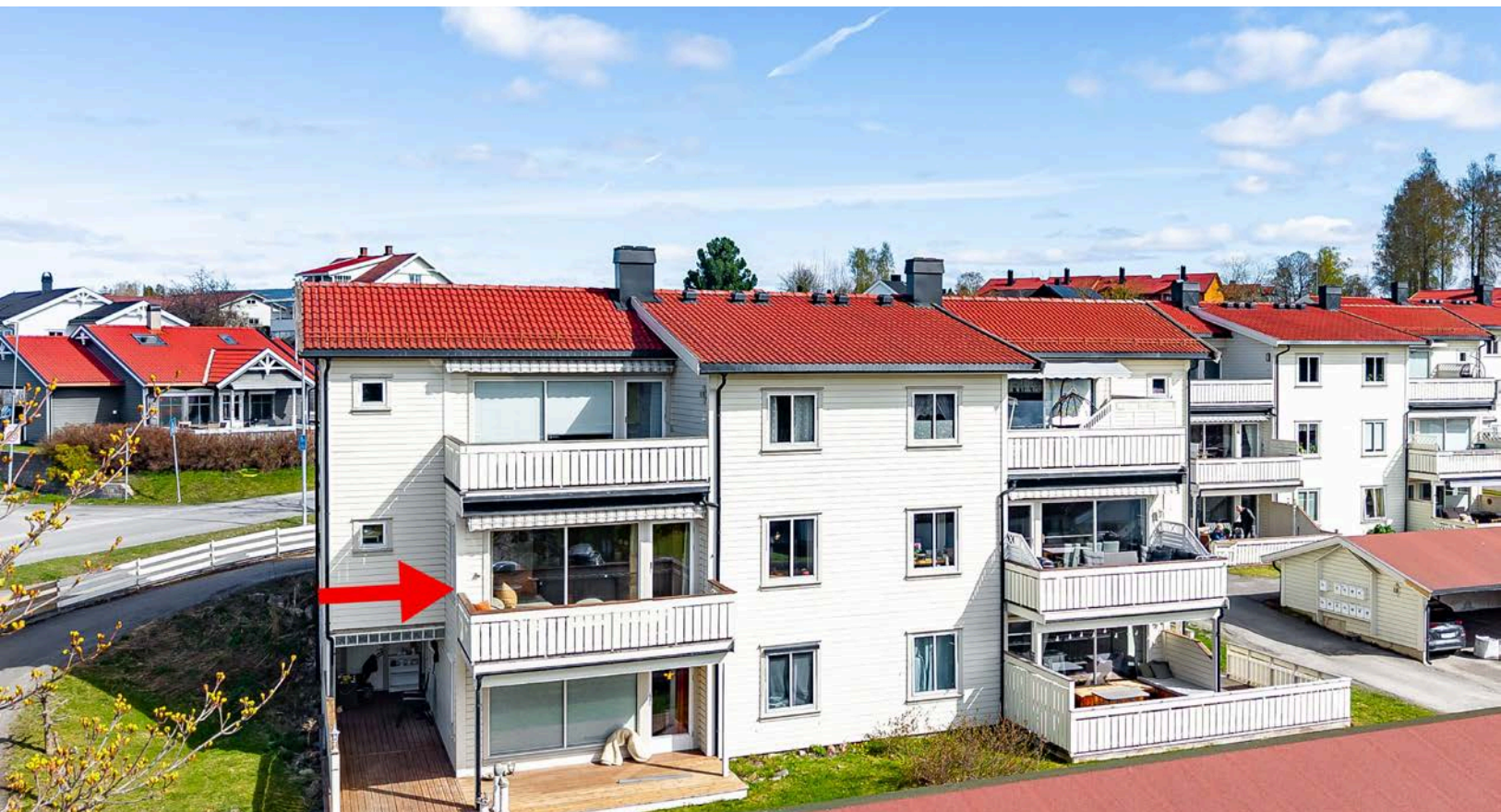
Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647
Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

04.05.2026



Velkommen til Øvre Elverhøy! Foto: Christian Aas.



Leiligheten ligger i byggets midtestre etasje i denne 6-mannsboligen på Ridabu.



Leiligheten er lys, men samtidig veldig lun og varm.



Store vinduer gir god med naturlig lys fra flere vinkler.









Her har en solfylt balkong med god plass til utemøbler.



Leiligheten har en kjempekoselig vedovn plassert midt i boligen. Denne sprer varmen godt.



Kjøkkenet i boligen er velholdt og pent. Det følger stilen i leiligheten og har en fin fargekombinasjon.



På kjøkkenet er det nyere hvitevarer, så her kan begynne rett på matlagingen uten bekymringer (Hvitevarer medfølger etter avtale).



Stort og flott "side-by-side" kjøleskap. Den ene siden er kjøleskap og andre er fryser (Hvitevarer medfølger etter avtale).



På kjøkkenet er det plass til et koselig spisebord.



Gjennomtenk plassering av vinduet som gir deg fint dagslys under matlagingen og ved spisebordet.



Vi beveger oss inn på soverommene.



Lunt og hyggelig hovedsoverom. Soverommet er romslig og det er plass til en bred dobbeltseng.



Igjen følger det en gjennomgående stil over det hele.



Stort garderobeskap med en unik overflate laget av kork.



Soverom nummer to er også lunt og hyggelig.



Det er malt i en dus og behagelig farge.



Om man heller ønsker dobbeltseng er det plass til garderobeskapet på motsatt side.





Badet er romslig og følger virkelig stilen til resten av leiligheten.



På badet er det varmekabler i gulvet, dushjørne, avtrekk over dusjen og opplegg til vaskemaskin. Ellers er det gulvmontert toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.





Skaplass til enkel lagring.



Entréen med garderobeskap.







Overbygd inngangsparti hvor det er plass til et lite bord og et par stoler. Adgang til en romslig utvendig bod.



Innganger på høyre side av bygget. Det er totalt 6 leiligheter i bygget og sameiet består totalt av 26 leiligheter.



Det medfølger parkering i carport hvor det er mulig å koble opp lader til elbil. Hvis du får gjester er det plass til flere biler på felles parkeringsplass.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvre Elverhøy 2B , 2322 RIDABU

 HAMAR kommune

 # gnr. 8, bnr. 120, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22651-1041

Referansenummer: CM1323

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger av malte flater. Vegger med malte veggplater og malte tapetserte flater. Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg. Boligen har etasjeskille i treverk. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys. Vegghengte høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i veggplater og malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod. Eier har fremlagt dokumentasjon å at det er utført kanalrens i 2023. Varmtvannsbereider på 198L (fra 2002) plassert på teknisk rom. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

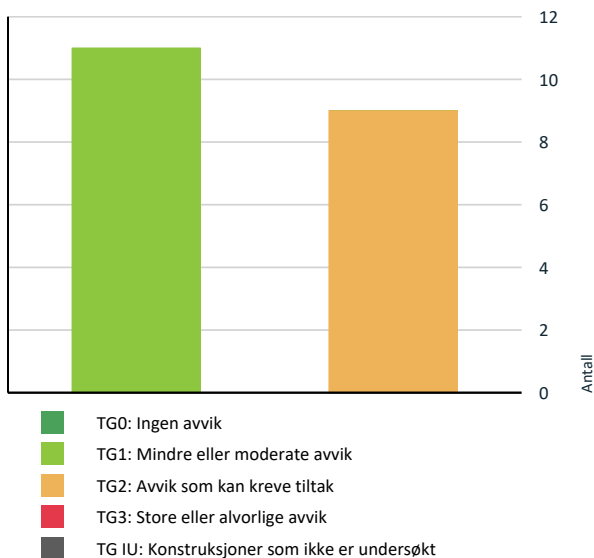
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Inngangsparti [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

Vinduer på sørsiden har noe værslitasje på karmene som følge av normal aldring og eksponering. Forholdet vurderes som vanlig slitasje uten tegn til vesentlig funksjonssvikt. Vedlikehold bør påregnes.



📍 TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rift i pakningen på balkongdør, samt synlig glipe mellom pakning i karm og dørblad på entrédør. Forholdet medfører økt risiko for trekk, redusert tetthet og kondensdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene har behov for vedlikehold og justering. Skadede eller dårlig tilpassede pakninger bør skiftes, og entrédør bør justeres for å oppnå bedre tetthet.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 9 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning, markise og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen med tilhørende rekkverk fremstår som værslitt. Det er også registrert skjevhet i rekkverket, med målt loddavvik på 30 mm over 87 cm. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedring bør påregnes. Skjevhet i rekkverket bør utbedres.



TG 2 Inngangsparti

Beskrivelse

Vestvendt inngangsparti på 12 m². Inngangsparti med støpt dekke og med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

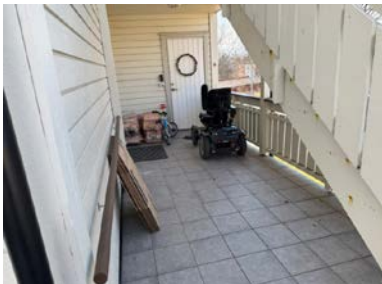
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet/membranen på inngangsparti. Alderen gir usikker restlevetid og forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av tettesjikt/membran bør påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 2 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 forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte veggplater og malte tapetserte flater.

Gulv: Parkett og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

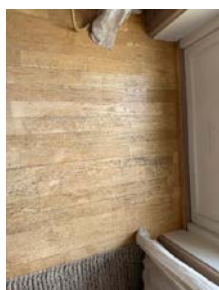
- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak som funksjonelle med normal alders- og bruksslitasje. Vegg- og himlingsflater er nylig overflatebehandlet. Det er likevel registrert stedvis sterk slitasje på parkett utover det som anses som normalt, samt stedvise gliper i parkettskjøter med ukjent årsak. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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



VÅTROM

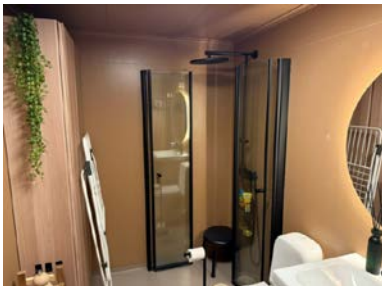
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer for oppgraderinger av innredning og montering av belysning i 2022.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Vegg og himlingsflater er fra byggeår, overflatebehandlet i 2022.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg fra byggeår, overflatebehandlet i 2022. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt mindre fall enn anbefalt på gulvet, med en høydeforskjell på ca. 20 mm mellom topp membran ved sluk og ved dørterskel. Det er også registrert stedvis slitt overflatebehandling. Forholdet medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet, med økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet har avvik i fallforholdene og overflater med tegn til slitasje. Oppgradering av gulvoverflatene bør påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er også registrert hull etter tidligere innfestninger i dusjsone, og tetting av disse er ikke dokumentert. Forringelse av tettesjiktet kan derfor ikke utelukkes. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet og skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres dusjkabinett som risikoreduerende tiltak for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger i påvente av fremtidig oppgradering av rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys. Vegghengte høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i konstruksjonen i nedre del av vegg i tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 28,8 prosent, ved 22,4 celsius.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i veggplater og malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

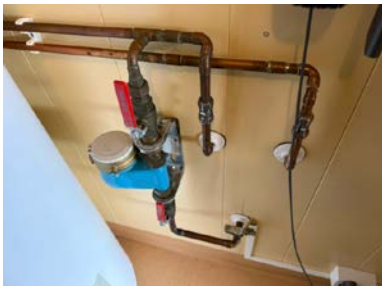
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på bygningsdeler ved en eventuell svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader. Det anbefales å holde rørinstallasjonene under jevnlig oppsikt, og å påregne utskifting av disse over tid.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert driftssikkerhet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vann- og fuktskader. Det anbefales å holde eldre deler av avløpsinstallasjonene under jevnlig oppsikt, og å påregne utskifting av disse over tid.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod. Eier har fremlagt dokumentasjon å at det er utført kanalrens i 2023.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198L (fra 2002) plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har derfor usikker restlevetid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved befarings. Alder medfører likevel økt risiko for svikt eller lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svikt i bereder kan føre til vannskade og behov for akutt utskifting. Utskifting av varmtvannsbereder bør påregnes.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt rapport fra fremlagt eltilsyn utført 24.11.22 og det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider som er utført etter gjennomført EL-tilsyn.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med særlig høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU sitt radonkart. Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens krav. Forholdene medfører økt risiko for forhøyede radonverdier og personskafe ved fall.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmåling. Rekkverket bør oppgraderes for å bedre sikkerheten ved bruk.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	79	5		84	21
SUM	79	5			21
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod/teknisk rom, bad, stue/kjøkken	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Luna Eike	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	8	120		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øvre Elverhøy 2B							
Hjemmelshaver Eike Luna							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i Øvre Elverhøy 2B, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Luna Eike

Boligen

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

Øvre Elverhøy 2B

2322 Ridabu

3403-8/120/0/3



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad / sluk: Det kan av og til oppstå svak lukt fra dusjsluk. Dette løses enkelt ved å tilføre vann. Har vært uendret siden desember 2025.

Vaskerom / opplegg for vaskemaskin: Det forekommer noe mindre drypping fra tilkoblingen til vaskemaskin. Ifølge rørlegger er dette enkelt å utbedre ved bytte av en mindre del.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Hamar Rørlegger'n

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsinnredning (servantskap, dusjløsning) montert av rørleggerfirma

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Blystad Elektro AS, Brødrene Melbye AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid (baderomsspeil, taklamper, lyslist under kjøkkenoverskap, dimmere, kontakter).

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: TG Servicetjenester

Beskrivelse av arbeidet: Maling av hele leiligheten

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Høyskap egeninnsats.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Maling av lite soverom og stue (vegger og tak), egeninnsats

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Det forekommer periodevis noe lukt fra dusjsluk (ca. en gang per måned). Dette løses ved å tilføre vann i sluket. Forholdet har vært stabilt og oppstod i desember 2025. Sluk i teknisk bod trenger tilførsel av vann ca annenhver måned for å unngå lukt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ved bruk av kjøkkenventilator kan det forekomme lukt fra at nabo fyrer i peis.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: ERJ AS/ Hamar Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Kanalrens av ventilasjonsanlegget for leiligheten

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Lamper i stuen har periodevis flimret.

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Blystad Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Har testet og justert og sa at det kommer av strømmettet

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Blystad Elektro AS/Brødrene Melbye AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lamper, lysdimmere og stikk

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rolig og hyggelig bomiljø, men normal lyd fra naboer og trafikk kan forekomme.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det var enkelte mangler ved overtakelse fra tidligere eier; skjevt/mangelfullt skap, defekte ovner og persienner. Forholdene er utbedret.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Montør1

Beskrivelse av arbeidet: Montert plissegardiner på begge soverom i 2024. Den ene var defekt, og på reklamasjon ble begge byttet til nye av Montør1 i 2025 (kvittering er fra 2024).

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Varmeovner og samtlige oppbevaringsskap er byttet ut med nye. Skapet på hovedsoverom er fra tidligere eier, og er rettet opp og fått nytt inventar og korkdører. Persiener er tatt bort. Har montert gardinskiner i taket.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Ja

Varmtvannsbereder: Det er mindre drypping på toppen av varmtvannsberederen. Ifølge rørlegger er dette i hovedsak av kosmetisk betydning, og kan utbedres rimelig ved behov.

Ytterdør: Den er noe skjev pga alder, med en mindre glipe nederst. Dette kan gi litt trekk på de kaldeste dagene, og døren kan tidvis være noe treg å lukke. Den har fungert greit i bruk og er ikke forsøkt justert.

Sportsbod: Låsen kan være noe treg i kulde, men fungerer.

Kjøkken: Det er synlige merker i gulvet foran -og inni søppelskapet etter tidligere lekkasje (før nåværende eierskap). Ifølge rørlegger er dette av kosmetisk karakter og uten behov for tiltak.

Generell kommentar: Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og forholdene nevnt over har fungert fint i daglig bruk.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Øvre Elverhøy 2B, 2322 RIDABU

Dato for energimerking

27.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287311

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

17810278

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

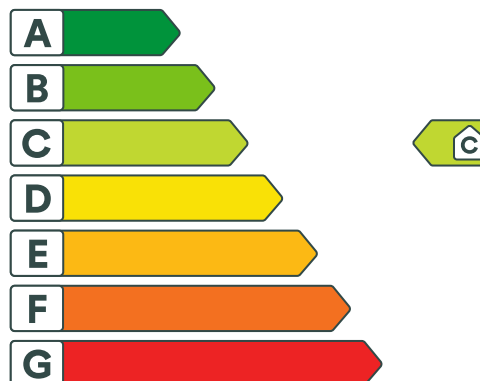
120

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2002

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

135,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 418 kWh



Øvre Elverhøy 2B, 2322 RIDABU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvre Elverhøy 2B, 2322 RIDABU



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Øvre Elverhøy 2B - Nabolaget Putten/Ener - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Finsal Linje 658, 660	3 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	10 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Ridabu skole (1-7 kl.) 314 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	12 min 6.5 km
Wang Toppidrett Hamar	14 min

«Det er et lite og trygt område, med et godt tilbud av det meste du trenger i nærheten. Kort vei til sentrum, men likevel utenfor i fredelige omgivelser.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

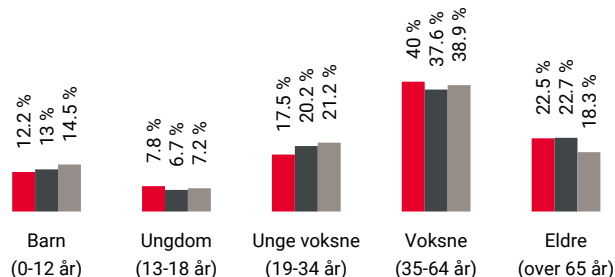
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Putten/Ener	1 099	541
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Ridabu barnehage	7 min
Åker barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Lovisenberg barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Ridabu PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Ridabu PostNord	13 min 1.1 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

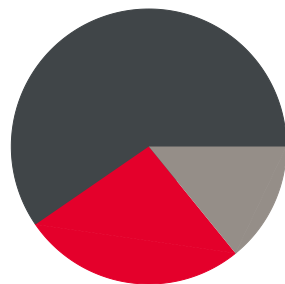
 Ridabu skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km




 Ener skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 PDL Center Hamar 9 min 

 EVO Hamar 10 min 

Boligmasse



 26% enebolig
 59% blokk
 14% annet

«Det flotteste nabolaget i Hamar kommune. Kort vei til by og land. Alle muligheter innen en kort gå eller sykkeltur.»

Sitat fra en lokalkjent







Varer/Tjenester

 CC Mart'n 9 min 

 Apotek 1 Østbyen 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



 25% i barnehagealder
 35% 6-12 år
 22% 13-15 år
 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

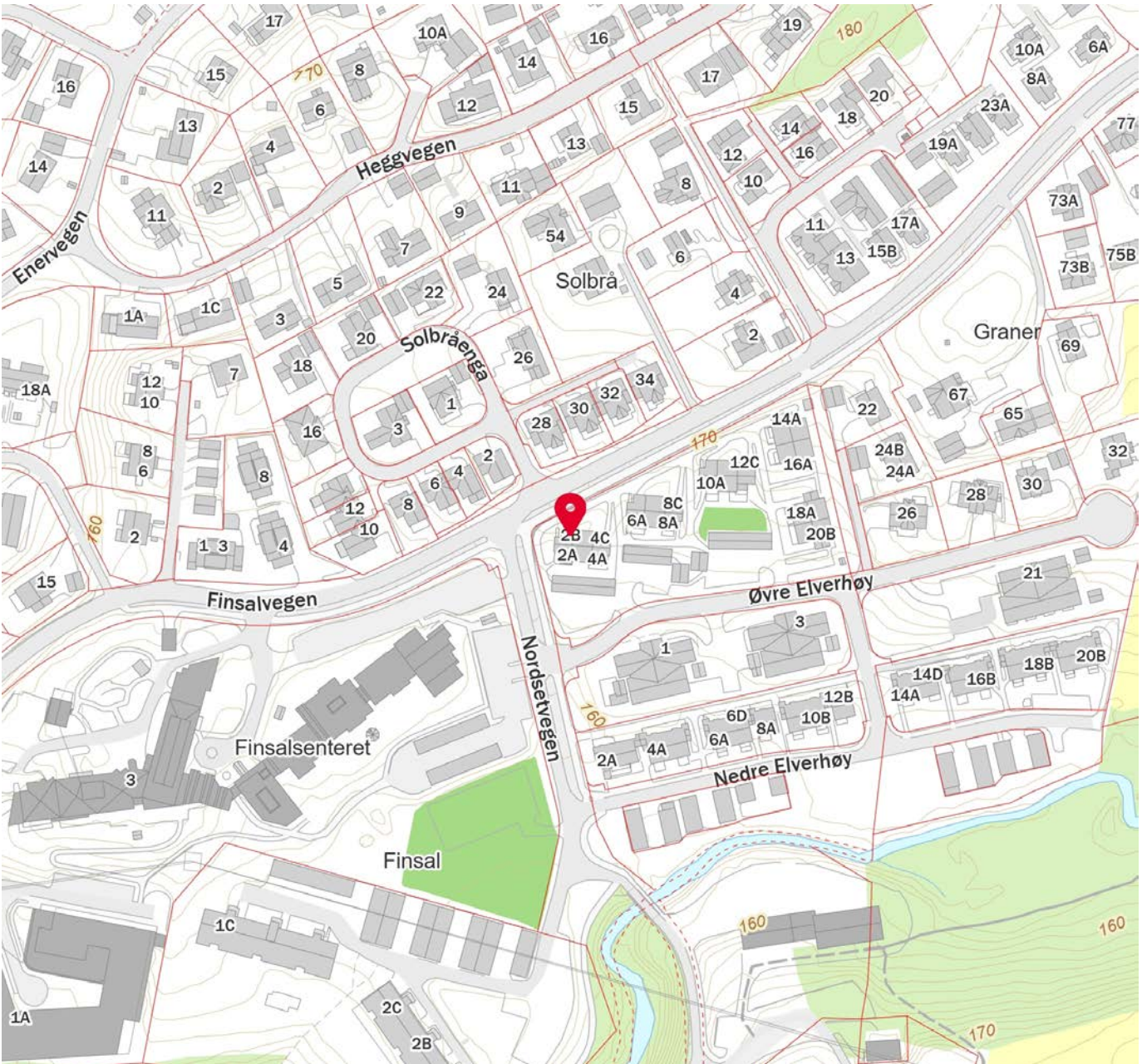


0% 54%

 Putten/Ener
 Hamar
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Elverhøy 2B
2322 RIDABU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg**Telefon:** 474 54 542
E-post: mats.berg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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