

aktiv.

Olav Myntmesters gate 26, 2315 HAMAR

**STORHAMAR**



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

**E-post** fredrik.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 223 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 123 890,-  
**Selger:** Evi Camilla Østerkløft og Thomas Motrøen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 281 kvm/323 kvm  
**Tomtstr.:** 1 276.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 745  
**Oppdragsnr.:** 1213260053

# DITT NYE HJEM?

Her får du en lys, moderne og romslig enebolig på attraktive Storhamar, like ved Domkirkeodden i Hamar. Området er rolig og barnevennlig med meget kort vei til Mjøsa med strand og turmuligheter. Ellers er det kort vei til sentrum skoler og barnehager. Boligen går over et plan med full underetasje noe som gir god plass til hele familien. I 1. etasjer er det en lys og romslig stue med utgang til terrasse på hele 45 m<sup>2</sup>. Pent kjøkken, to soverom, bad og egen walk-in garderobe. Det er også separat toalettrom og vaskerom. I underetasjen er det soverom, bad og flere rom med god lagringsplass. Det er egen inngang til underetasjen. Stor tomt med hage og dobbelgarasje.

Høres dette ut som noe for deg? Da er du velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	63
Egenerklæring .....	100
Energiattest .....	108
Nabolagsprofil .....	109
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 281 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 323 kvm

TBA: 80 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 143 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, to soverom, soverom, toalettrom, bad og vaskerom.

Underetasje

BRA-i: 138 kvm Entré, to ganger, bad, stue\*, kjøkken\*, tre soverom\* og to boder.

TBA

80 kvm Terrasse og inngangsparti.

### Garasje

BRA-e: 42 kvm Bod og garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

80 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal (TBA) er fordelt på inngangsparti (12 m<sup>2</sup>), platting (23 m<sup>2</sup>) og veranda (45 m<sup>2</sup>).

Det er etablert en utleiedel med alle nødvendige bofunksjoner. Det er opplyst at etableringen ikke er omsøkt/byggemeldt til kommunen. Forholdet medfører usikkerhet rundt om utleiedelen er godkjent for den aktuelle bruken, herunder om krav til blant annet brannsikkerhet, rømningsforhold, lydskilde, ventilasjon, dagslys og planløsning er vurdert av kommunen.

\*Stue, kjøkken og to soverom i underetasje er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

### **Tomt**

Eiertomt på ca. 1 276 m<sup>2</sup>. Tomten har hage opparbeidet med plen, hekk og diverse beplantning. Gruset gårdsplass .

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

### **Beliggenhet**

Denne eneboligen har en meget attraktiv beliggenhet på Storhamar med nærheten til Domkirkeodden. Området er svært rolig og barnevennlig med sentral beliggenhet og nærhet til Hamar sentrum. Til sentrumskjernen er det ca. 1,4 km hvor du finner et rikt tilbud av koselige kaféer og restauranter som Kai og Mattis, Victoriahaven og Nagomi, i tillegg til en rekke hyggelige butikker. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som ligger ca. 750 meter i gangavstand fra boligen. I Hamar sentrum finner du også kulturhuset med kino, bibliotek og en rekke forestillinger og konserter året igjennom. Det er kort veg til CC Hamar og Maxi Storsenter som tilbyr et rikholdig utvalg av butikker og spisesteder.

Fra eiendommen er det kun ca. 400 meter å gå ned til vannkanten ved Mjøsa hvor det er bademuligheter. Derfra går det fin tursti ut mot Domkirkeodden, videre forbi Jernbanemuseet og mot Jessnes. I andre retningen kommer du til Koigen hvor det er blant annet sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder lang vannkanten, hvor Mjøsfronten med både vannaktiviteter, bar og flere matboder har blitt et veldig populært område.

Ankerskogen svømmehall ligger ca. 1,6 km fra boligen. I området rundt er det turstier, frisbeegolfbane og fine uteområder for både store og små. Nærmeste barnehage er Bambini Montessori barnehage som ligger ca. 1 km fra boligen. Greveløkka barneskole ligger ca. 1,5 km fra boligen, mens det er ca. 1,7 km til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole.

### **Byggemåte**

Enebolig:

Utvendig: Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med elektronisk kodelås. Vinduer i forskjellig utførelse.

Innvendig: Innvendige overflater bestående av himlinger av takplater. Vegger i malte flater, tapetserte flater, panelplater og malt panel. Gulvflater belagt med fliser og parkett. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i treverk. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsteder i stue og hybel.

Underetasjen er i hovedsak innredet med gulvvarme i entré, ganger og stue/kjøkken. Veggflater er utført med panel og panelplater, og himlinger har malte overflater. Underetasjen er innredet med egen utleiedel (ikke godkjent). Det er i tillegg to uinnredede boder. Disse har panel i himling, veggflater av gips, sponplater og pusset mur, samt synlig betonggulv. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. Etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

Garasje:

Frittstående dobbelgarasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekking med takstein. Konstruksjonen er uisolert. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

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

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

TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekking: Taktekkingen består av takstein som bærer preg av alder og værslitasje. Det er registrert enkelte knekte takstein og noe mosevekst på takflaten. Undertaket er utført med finerplater uten synlig papp/duk som sekundær tetting. Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved befaring, men forholdene medfører redusert sikkerhet mot fuktinntrengning dersom takstein sprekker, forskyves eller vann/snø presses inn under tekkingen.
- Nedløp og beslag: Nedløp og beslag har en alder som tilsier at videre vedlikehold og utskifting av enkelte deler må påregnes. Det er registrert løse nedløpsrør. Forholdet medfører økt risiko for at takvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen, med økt fuktbelastning på yttervegger, grunnmur og terreng langs boligen.
- Veggkonstruksjon: Ytterkledningen er stedvis slitt. Det er registrert manglende dryppkant på enkelte bordavslutninger, og det er ikke etablert tilfredsstillende musesikring bak kledningen. Manglende dryppkant gir økt risiko for fuktopptak i endeved, og manglende musesikring medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kommer inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert varierende avstand mellom taksperrene, og det er stedvis målt senteravstand på opptil ca. 1,1 meter. Dette kan medføre at standardiserte byggevarer ikke passer uten tilpasninger, noe som kan være kostnadsdrivende ved fremtidig utbedring eller ombygging. Isolasjonen på loftet ligger ujevnt og er stedvis misfarget, noe som tyder på luftlekkasjer fra underliggende rom. Det er også registrert mangelfull isolering rundt kloakklufting. Undersiden av undertaket er stedvis misfarget av svertesopp eller lignende, men det ble ikke registrert utslag på fuktmåling. Det er registrert en ventilasjonskanal som er avsluttet under undertaket, med misfarging i undertaket ved kanalen. Det er også registrert spor etter gnagere/mus på loftet. Forholdene medfører økt risiko for varmetap, kondens, redusert lufttetthet, fuktbelastning mot undertak og skadedyraktivitet i takkonstruksjonen.

- Vinduer: Vinduer fra byggeår har alder og slitasje. Det er registrert treg åpne- og lukkefunksjon på enkelte vinduer, og vindu på kjøkken lar seg ikke lukke uten bruk av makt. Nye vinduer i underetasje mangler utvendig omramming, og det er registrert søl av byggskum på glass. Forholdene medfører redusert bruksmessig funksjon på enkelte vinduer og økt risiko for fuktbelastning i innsettingsdetaljer der utvendig omramming ikke er ferdigstilt.

- Dører: Dører fra byggeår har alder og bruksslitasje. Det er registrert noe treghet i skyvedør, og pakninger på eldre dører er harde. Forholdene medfører redusert bruksmessig funksjon og økt risiko for dårligere tetting mot luft, nedbør og varmetap over tid.

- Utvendige trapper: Utvendig tretrapp står nær terreng og har slitte overflater som bærer preg av alder og normal værbelastning over tid. Eldre treverk i terrengnære konstruksjoner har økt fuktbelastning og kortere forventet restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje, råteutvikling og svekket brukssikkerhet over tid.

- Innvendige overflater: Det er registrert misfarging/heksesot i himling ved peis, bomlyd i gulvfliser, knirk og gliper i parkett, samt manglende lister flere steder. Misfarging/heksesot vurderes å ha sammenheng med sot/støv i luften og bruk av peis. Bomlyd i fliser tyder på mangelfull heft mot underlaget, og knirk/gliper i parkett vurderes som bruks- og aldersrelaterte forhold. Forholdene medfører økt risiko for videre sprekkdannelse i fuger/fliser, ytterligere gliper og redusert helhetsinntrykk på innvendige overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt skjevheter i etasjeskiller med lokalt avvik på opptil 17 mm i stue og totalt avvik på opptil 27 mm. I hybel er det målt totalt avvik på opptil 30 mm, og i soverom er det målt totalt avvik på opptil 20 mm. Målingene viser skjevheter utover normale toleranser. Forholdet medfører økt risiko for knirk, gliper i gulv, skjevheter ved møblering og behov for tilpasninger ved legging av nye gulv.

- Pipe og ildsted: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet har også for liten utstrekning, og er målt til mindre enn 30 cm fra ildstedets luke. Forholdene gir ikke tilfredsstillende beskyttelse av brennbart gulv foran lukeåpninger, og medfører økt risiko for svimerker, varmepåvirkning og brannskade.

- Overflater vegger og himling på bad underetasje: Det er registrert glippe mellom baderomsplate og hjørneprofil i dusjsjonen. Det er også registrert bevegelse i platene når de belastes med håndtrykk. Forholdet tyder på at overgang mellom baderomsplater og hjørneprofil ikke er tett eller montert i henhold til monteringsanvisning. Dette medfører økt risiko for at vann trenger inn bak platene, med videre risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad underetasje: Det vises til avvik under overflater vegg/himling, der det er registrert glippe mellom baderomsplate og hjørneprofil i dusjsjonen, samt bevegelse i platene ved håndtrykk. Forholdet tyder på at overgangen mellom baderomsplater og hjørneprofil ikke er tett eller montert i henhold til monteringsanvisning. Dette gir redusert sikkerhet for tetthet i dusjsjonen og medfører økt risiko for at vann trenger inn bak platene, med fare for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Overflater vegger og himling på bad 1. etasje: Det er registrert svertesopp i fuger og riss i fuger i dusjsjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning, bruk og mangelfull uttørking av fuger over tid. Riss i fuger kan også være en indikasjon på bevegelse i underlaget, blant annet som følge av fuktpåkjenning bak overflatene. Forholdet medfører økt risiko for videre oppsprekking, misfarging og fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er registrert mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone, og det er ikke mulig å kontrollere overgang mellom sluk og membran i dusjsjonen på grunn av sluktypen. Forholdene gir redusert sikkerhet for tetthet rundt gjennomføringer og sluk, og medfører økt risiko for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. Alder på membranløsningen gir i tillegg økt usikkerhet om videre restlevetid.
- Overflater vegger og himling på vaskerom: Vaskerommet er fra 1986, og overflatene har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Det er registrert gliper i skjøter og hull etter innfestninger i veggoverflater. Forholdene gir svekket overflatesikkerhet i et fuktutsatt rom. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner ved vannsøl eller høy fuktbelastning.
- Overflater gulv på vaskerom: Det er registrert stedvis motfall fra sluk på vaskerommet. Oppbrett ved dører reduserer risikoen for at vann renner ut i tilstøtende rom, men vann vil bli stående på gulvet ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Gulvbelegget er fra 1986, og alder tilsier at forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling på gulv, fuktbelastning på gulvbelegg og usikkerhet rundt videre tetthet.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran-/tettesjiktløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på slukløsningen. Det vises i tillegg til avvik under overflater vegg/himling, der det er registrert gliper i skjøter og hull etter innfestninger. Samlet gir forholdene økt usikkerhet rundt videre tetthet og restlevetid, og medfører økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, vannsøl eller høy fuktbelastning.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Det er registrert fuktskjolder/skade i takplate på toalettrom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringdagen. Forholdet vurderes derfor som en eldre fuktskade uten tegn til aktiv fuktpåvirkning ved kontrolltidspunktet. Skaden medfører redusert overflatetilstand og økt usikkerhet rundt tidligere fuktbelastning i konstruksjonen.
  - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring, men alder gir økt usikkerhet rundt videre restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskiftinger over tid.
  - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger fra byggeår. Det er i tillegg registrert treg avrenning i høyre servant på bad i første etasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på avløpsanlegget og/eller lokale avleiringer i servantavløpet. Dette medfører økt risiko for redusert avrenning, lukt, tilstopping og behov for utskiftinger over tid.
  - Ventilasjon: Det vises til punkt 4 i selgers egenerklæring, hvor det er opplyst om tidligere kondens-/lekkasjeproblematikk fra ventilasjonsanlegg på kaldtloft. Ved befaring ble det registrert frakoblede ventilasjonskanaler på kaldtloft. Det er montert avtrekksvifter på våtrom, og det er ikke registrert avvik ved disse. Det er også registrert symptomer på kondens i form av krakelert maling i nedre del av vinduskarm på enkelte vinduer. Frakoblede kanaler, tidligere kondensproblematikk og registrerte kondenssymptomer gir usikkerhet rundt den samlede ventilasjonen i boligen, og medfører økt risiko for kondens, fuktbelastning og redusert luftutskifting i enkelte rom.
  - Fuktsikring og drenering: Det vises til punkt 9 i selgers egenerklæring, hvor det er opplyst at grunnmurspapp har seget ned sammen med fyllmasser på deler av grunnmuren, at det er lagt overlappende papp på utsatte steder, og at det ikke er utført ny drenering. Det er også registrert manglende topplast på grunnmursplast. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen. Det vises i tillegg til avvik under rom under terreng, hvor det er registrert fukt i vegg. Forholdene gir redusert sikkerhet for at drenering og utvendig fuktsikring fungerer tilfredsstillende, og medfører økt risiko for videre fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.
  - Terrengforhold: Det er påvist stedvis dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Dette gir mulighet for vannansamlinger nær bygningen og økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging, særlig der drenering og utvendig fuktsikring har alder eller kjente avvik.
  - Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde og skjulte, og det er ikke mulig å kontrollere ledningenes tilstand ved visuell befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Alder og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet rundt videre restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, redusert funksjon og behov for utskiftinger over tid.
- Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom anlegget fungerer tilfredsstillende ved dagens bruk. Ved fremtidig utvendig gravearbeid eller oppgradering av vann- og avløpsanlegg bør utskifting av eldre utvendige ledninger påregnes.

TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Veranda: Det er registrert slitasje på overflater og skjevheter i verandakonstruksjonen. Det er også registrert en provisorisk bæresøyle som ikke har kontakt med bakken, og verandaen svikter ved belastning i området ved denne søylen. Forholdet tyder på mangelfull understøttelse og svekket bæreevne i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for videre skjevutvikling, konstruksjonssvikt og personskaade ved bruk.
- Rom Under Terreng: Det er registrert synlige fuktskader i nedre del av vegg i bod under terreng. Det er målt fuktinnhold på 22 vektprosent i multimur. Multimur i rom under terreng er en fuktutsatt konstruksjon, der treverk og øvrige organiske materialer står nær eller i kontakt med mur/betong. Når slike konstruksjoner fuktbelastes over tid, medfører dette økt risiko for råteskader, muggvekst, lukt og skjulte skader i veggen.

TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Bad - Ventilasjon på bad underetasje: Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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?: 2016.

Firmanavn: Hamarkan AS.

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Lagt fliser og flyttet om på dusj og vask og badekar. Eksisterende vanntilførsel ble gjenbrukt. Etablert et nytt sluk og koblet ut et gammelt. Sluk og nytt vann tilkobling utført av rørlegger. Byttet vindu på bad.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser og membran, gips i tak og på vegg. Montering av baderomsinnredning.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Det var ikke membran så denne ble lagt ny på ny gips. Et nytt sluk etabler, et gammelt sluk skiftet og et sluk blennet.

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

Det var en mindre vannlekkasje fra ventilasjonsanlegget da det ble kondens i ventilasjons rørene på loft som var for dårlig isolert, og vann dryppet gjennom tak i gang gjennom et skruerull. Det ble gjennomført takst av skaden og ventilasjonsanlegget ble demontert og fukten på loft tørket fint opp. Ikke nødvendig og gjennomføre ytterligere utbedringer av lekkasjen.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsanlegget ble koblet ut, slik at de ikke oppsto kondens igjen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 8 vinduer i forbindelse med rehabilitering av kjellerleilighet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet av et vindu på soverom kjelleretasje.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet og satt inn mindre vindu på bad i forbindelse med rehabilitering.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet garasjen til en annen plass på tomten.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja.

Grunnmurspapp har seget ned sammen med fyllmasser på deler av grunnmuren.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt overlappende papp på utsatte steder. Ikke utført ny drenering.

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

Det er påvist fukt i kjeller et høyrehjørne nord. Dette var også påpekt når vi kjøpte huset. Ikke blitt noe mer fukt skade her.

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

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

i kjeller som nevnt over. Innvendig i et hjørne.

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

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?: Ja. Villavent ventilasjonsanlegg ble koblet ned i forbindelse med kondensproblematikk.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Beskrivelse av arbeidet: Koblet fra ventilasjonsanlegget.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Edvardsen Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringsskap og lagt opp nye kurser i sokkelleilighet.

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

Det er bygget ny veranda på sør siden av huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Ja.

Det ble sendt en forenklet byggesøknad som ble innvilget med forbehold om at veranda ikke ville bli erstatt ved lekkasje på vannledning som går igjennom tomten i forkant.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?: Ja.

Sokkelleilighet som har vært utleied som rom i egen bolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

2025/2026.

37. 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.

40. 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. kilowatttime (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.

## **Innhold**

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1986 på ca. 281 m<sup>2</sup> og garasje oppført i 1987 på ca. 42 m<sup>2</sup>.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 281 m<sup>2</sup>

BRA-e: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 323 m<sup>2</sup>

TBA: 80 m<sup>2</sup>

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 143 m<sup>2</sup>. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

Underetasje

BRA-i: 138 m<sup>2</sup>. Entré, to ganger, tre soverom\*, stue\*, kjøkken\*, bad og to boders.

Boligens øvrige areal:

TBA: 80 m<sup>2</sup>. Terrasse og inngangsparti.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 42 m<sup>2</sup>. Garasje med bod.

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

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

## **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2027.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisitet:

- Gulvvarme på begge bad, samt entré, gang og stue/kjøkken i underetasje.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje.
- Panelovner i enkelte rom.

Vedfyring:

- Peis i stue i 1. etasje.
- Vedovn ved kjøkken i underetasje.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 8 900 000

### **Omkostninger kjøper**

8 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

222 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

223 890 (Omkostninger totalt)

240 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

243 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 123 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 140 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 143 590 (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**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 63 676,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-.
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 16 947,-.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 606 079 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 424 314 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 745 i Hamar kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 102222, tinglyst den 22.06.1961. Gjelder skjønn. Bestemmelser om vann/kloakkledning. Rett for Hamar kommune til å legge ledninger for vann og kloakk over eiendommen uten erstatning. Hamar kommune skal ha fri adkomst til eiendommen for reparasjon og ettersyn av det offentlige ledningsnett. For gravinger for reparasjon av ledningsnettet skal mulig skade på hageanlegg erstattes av Hamar kommune etter minnelig overenskomst.

- Dagboknr. 801-1, tinglyst den 22.01.2003. Gjelder bestemmelse om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1. Eieren gir kommunen rett til å anlegge vann- og avløpsledninger med tilhørende kummer over eiendommen, og ha disse installasjoner liggende der i framtida. Eieren er påvist ledningene og kummenes plassering.

2. Under utførelsen av anleggsarbeidene og ved senere utbedringer og vedlikehold skal kommunen, eller dennes representant, ha adgang til å transportere nødvendige materialer og idet hele utøve den ferdsel over eiendommen som disse arbeider gjør nødvendig. Kommunen skal herunder ha rett til å fjerne trær, busker, gjerder etc. som den finner nødvendig for utførelsen av arbeidene etter at dette er påvist ovenfor eieren. Kommune skal ha rett til å utføre anleggs- og vedlikeholdsarbeidene på den tid av året den finner det mest formålstjenlig, men skal søke å gjøre minst mulig skade på eiendommen.

3. Eiendommen skal i framtida ikke bebygges nærmere grøftens senterlinje enn 4,0 m. Dette krav kan fravikes, men dette må skje i samråd med kommunen som i hvert tilfelle vil foreskrive de nødvendige foranstaltninger.

4. Den skaden som blir påført eiendommen ved anlegget, eller ved senere vedlikehold, skal kommunen utbedre uten utgift for eieren så snart arbeidene er avsluttet. Grøfter, drensledninger, gjerder etc. som skades skal kommunen utbedre. Busker og trær som fjernes eller skades skal erstattes med nye. Den skaden som ikke utbedres på denne måten, erstattes i penger etter takst/godkjenning av herredsgartner.
5. Tidligere avtaler også tinglyste avtaler mellom kommunen og grunneier som omfatter vann- og avløpsledninger utgår.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for boligbygg i 1986. Det er i denne anmerket at det må monteres trapp med rekkverk til balkong og anordnes plate av ubrennbart materiale foran peis i 1. etasje. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje eller for tiltak gjennomført etter 1986.

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

Det er mottatt byggetegninger for enebolig og garasje fra kommunen datert 1985. I byggetegninger er stue, kjøkken og to soverom i kjeller definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Fra stua i 1. etasje er det satt inn en terrassedør der det på byggetegninger fremkommer et vindu.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H730 og H730\_310 for båndlegging etter lov om kulturminner. Den ligger også i hensynsone H330 for radon, H390 for annen fare (forurenset grunn) og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Eiendommen ligger i verneklasse 3 for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur og i båndleggingssone etter lov om kulturminner for hensynsone H730\_372. Området er lang historisk forankring og det er viktig for området at dets karakter og historie blir ivaretatt. Det kan derfor foreligge restriksjoner i forbindelse med utbygging og endring av bygg. Det oppfordres til å kontakte Hamar kommune om kan ønsker å gjøre endringer på 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. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen ligger i et område for byanlegg med arkeologisk lokalitet. Det ligger i verneklasse 3 som skal beskytte områder og dets strøksverdi.

### **Legalpant**

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

## 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**

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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,9 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), 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 provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

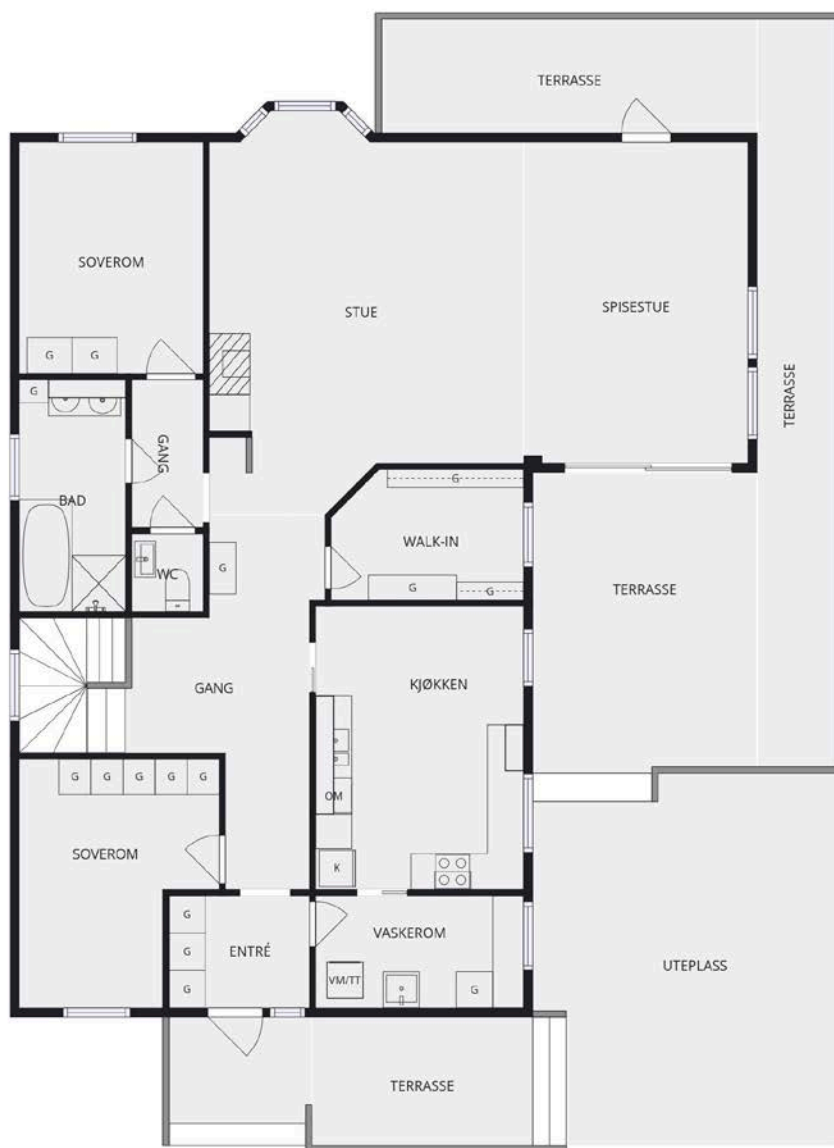
Katrine Bakken Larsen  
Eiendomsmegler  
katrine.bakken.larsen@aktiv.no  
Tlf: 404 84 799

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

13.05.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Olav Myntmesters gate 26! Foto: Christian Aas.



Enebolig med dobbelgarasje med svært attraktiv beliggenhet på Storhamar!



Eneboligen går over ett plan med underetasje.



En lys stue med store vinduer som gir godt med naturlig lysinnslipp.



Stua er av god størrelse med plass til flere sittegrupper.



Det er god plass til en romslig sofagruppe og TV-møblement.



I stua er det en murt peis.



Hyggelig sittegruppe ved karnappet som gir en lun og koselig krok.



Her er det god plass til å innrede med det du måtte ønske. Det er montert varmepumpe på vegg for jevn og god varme.





Her er det også god plass til en romslig spisestue.



Fra spisestua er det utgang til terrasse.



Terrassen er delvis overbygd og går rundt tre av huset sider.



Terrassen er på hele 45 m<sup>2</sup>, så her er det god plass til både utemøbler, grill og annet ønskelig.





Det er direkte adkomst til hagen som er omkranset av hekk og har partier opparbeidet med steinheller som gir en fin uteplass.



De mange uteplassene gjør at man kan bevege seg rundt etter sola.



Lys og hyggelig kjøkken med innredning fra IKEA fra 2012.



Innredningen har underskap med skuffer med hvite, glatte fronter og heltre benkeplate.



På kjøkkenet er det plass til en spisegruppe som gjør rommet til et praktisk allrom.



Kjøkkenet er plass for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, mens stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp er integrert i innredningen.



Boligen har tre soverom. To i 1. etasje og ett i underetasjen.



Rommet er malt i en lys gråtone og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er montert garderobeskap på rommet.



Soverom nummer to egner seg godt som f.eks. barnerom.



Det er plass til seng, skrivebord og andre ønskelige møbler.



Et romslig garderobeskap er plassert i rommet.



I 1. etasje er det en praktisk walk-in garderobe med godt med skaplass.



Pent og moderne bad med flislagte gulv og vegger. I gulvet er det elektriske varmekabler.



Badet her en romslig innredning med skuffer og dobbel heldekkende servant. I overkant er det speilskap med lys og et veggskap på siden.



Rommet er utstyrt med både badekar og dusjbatteri med regnfall på vegg.



Separat toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg.



Entré med flislagt gulv og garderobeskap for oppbevaring av sko og yttertøy.



Inngangsparti til 1. etasje på ca. 12 m<sup>2</sup> vendt mot nord.



I tillegg er det et eget vaskerom med innredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask.



Det er et lyst trapperom ned til underetasjen.



Trapperom i underetasjen med godt med oppbevaringsplass.



Videre kommer du til en gang med adgang til vindfang til venstre, bad og soverom.



Kjelleren er innredet med en hybel som inneholder stue, kjøkken, bad og to soverom. Stue, kjøkken og et av soverommene er ikke søkt bruksendret og er derfor ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".



Kjøkkenet er fra IKEA og er satt inn i 2025.



Det har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.



Rommet har vedovn.



Stua er lys og romslig og har store nok vinduer som er godkjent som rømningsvei, men rommet er ikke søkt bruksendret til oppholdsrom og derfor ikke godkjent.



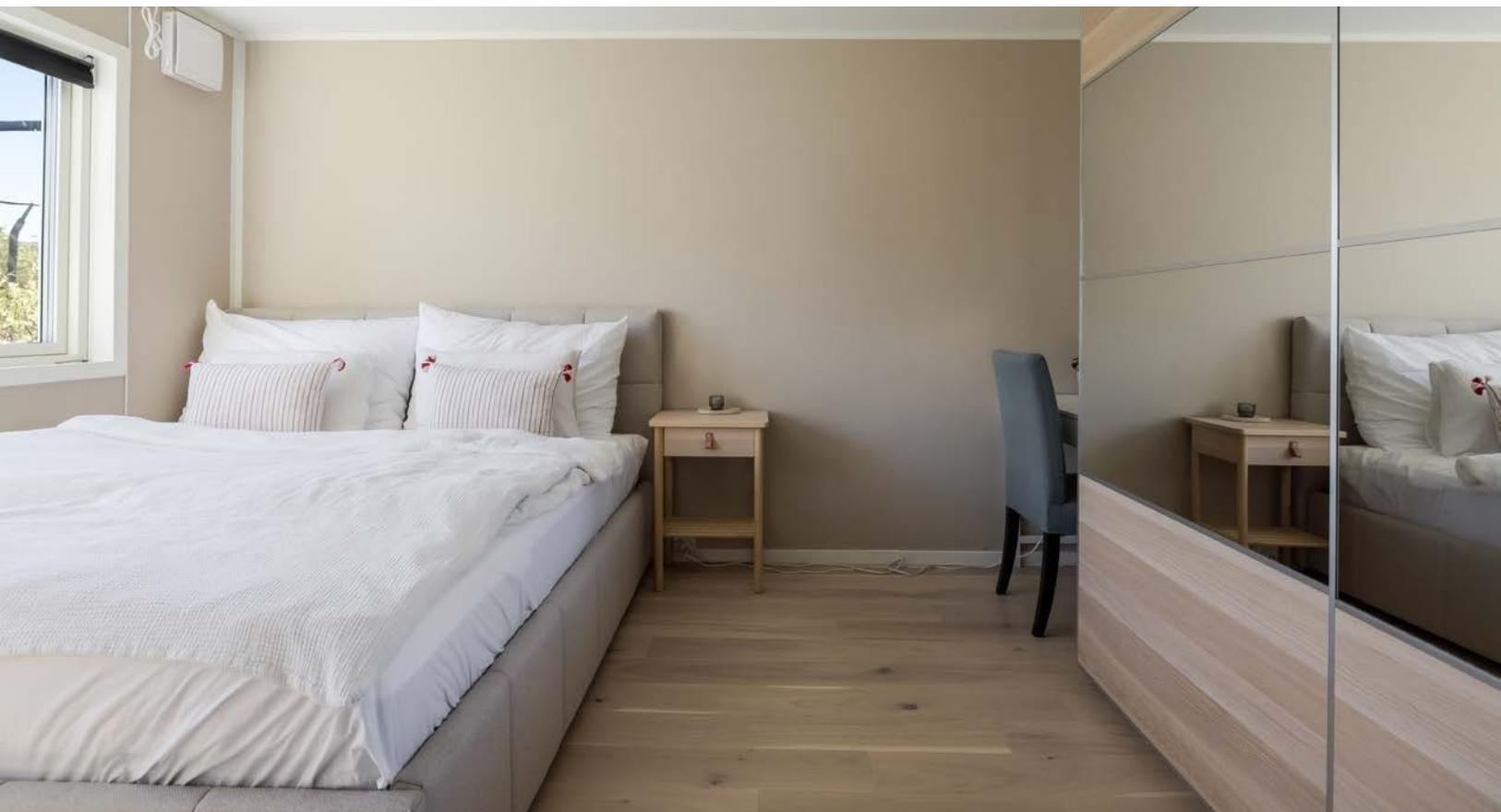
I gulvet er det elektriske varmekabler.



Rommet er stort og delvis åpent mellom stuedel og kjøkken,



Lyst og delikat soverom i underetasjen. Rommet har store vinduer som gir godt med naturlig lys.



Her er det god plass til seng, nattbord og skrivebord.



Det er satt inn en romslig skyvedørsgarderobe.



Rom i kjeller som er innredet som soverom. Rommet er ikke søkt bruksendret og derfor ikke godkjent til varig opphold.



Rommet har et takhøyt garderobeskap som gir god plass for oppbevaring.



Rommene i underetasjen har lyse gulv og vegger.



Rom i underetasjen som er innredet som soverom. Rommet er ikke søkt bruksendret og er derfor ikke godkjent til varig opphold.



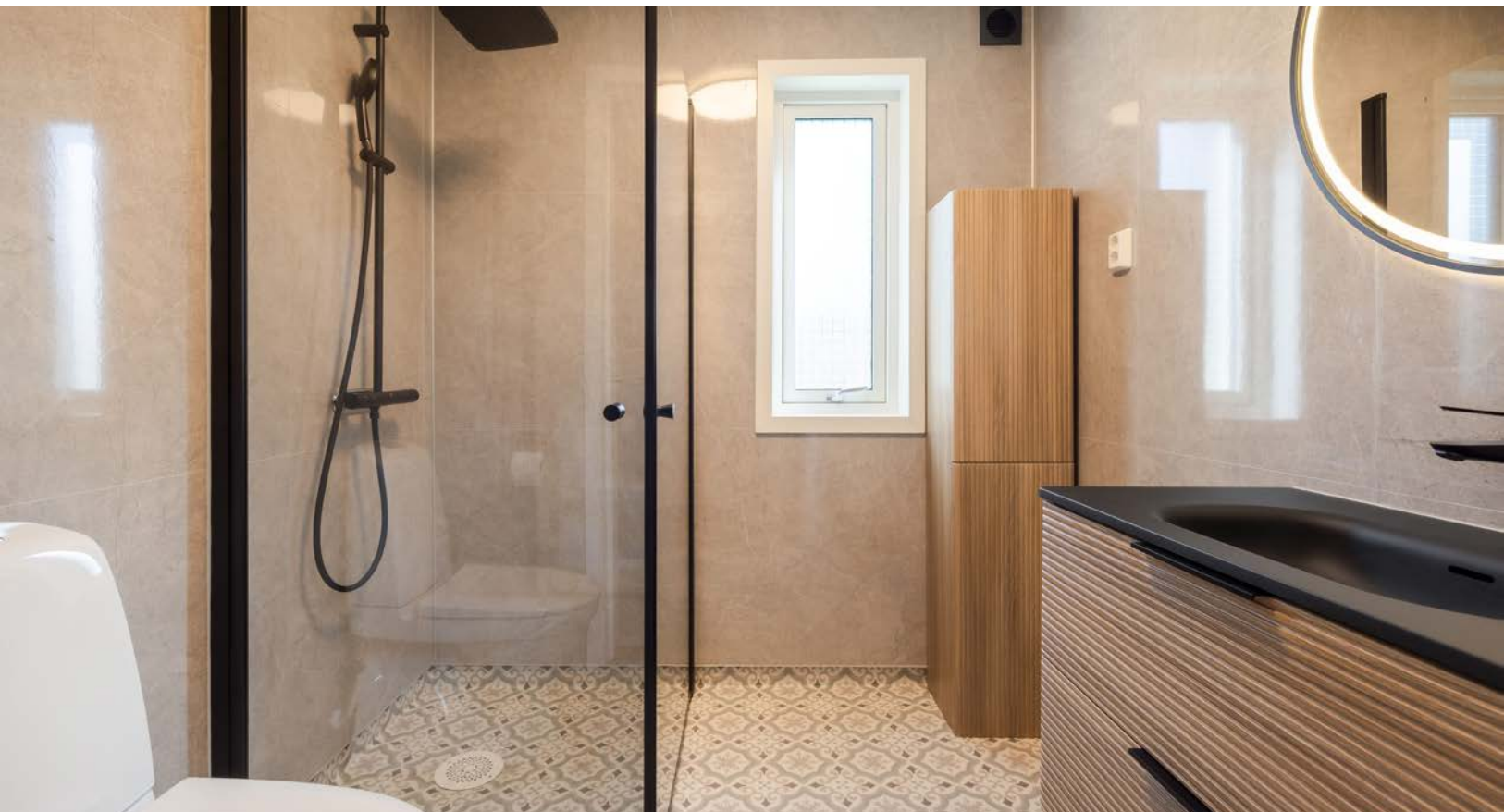
Også her er det et romslig garderobeskap.



Pen baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. I overkant av servanten er det speil med lys. Det er også et veggskap på badet.



Det har gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og veggmontert dusjbatteri med regnfall.



Fint bad i underetasjen med gulvbelegg og våtromsplater på veggene.







Underetasjen har egen inngang.



Det er garderobeskap i vindfanget i underetasjen.



Bodrom i kjeller med god oppbevaringsplass.



Tomta er på over 1,2 mål og gir god plass til sittegrupper, lek og aktivitet for hele familien.



Eiendommen har en romslig gårdsplass med god plass til biler.



Eneboligen er fra 1986 med diverse oppgraderinger de senere år.



I hagen er det trær og diverse beplantning. God plass for trampoline og annet ønskelig.



Dobbelgarasje med dør på siden.




# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Olav Myntmesters gate 26 , 2315 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 745

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m<sup>2</sup> BRA-i: 281 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1039

Referansenummer: RV8061

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 byggeplaner

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

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med elektronisk kodelås. Vinduer i forskjellig utførelse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger av takplater. Vegger i malte flater, tapetserte flater, panelplater og malt panel. Gulvflater belagt med fliser og parkett. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i treverk. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsteder i stue og hybel. Underetasjen er i hovedsak innredet med gulvvarme i entré, ganger og stue/kjøkken. Veggflater er utført med panel og panelplater, og himlinger har malte overflater. Underetasjen er innredet med egen utleiedel (ikke godkjent). Det er i tillegg to uinnredede boder. Disse har panel i himling, veggflater av gips, sponplater og pusset mur, samt synlig betonggulv. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. Etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlige baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys og varme over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad i første etasje med flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med lys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med egghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med innebygget badekararmatur. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vaskerom med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvstående høyskap. Benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i første etasje med IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2012. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, frittstående oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Glassplater montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum og på vegg bak platetopp. Ventilator i overskap.

Åpen kjøkkenløsning i underetasje med IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2025. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater. Ventilator i overskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte veggflater og takplater i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasje. Synlige avløpsrør i plast fra forskjellige årstall. Stakeluke er plassert på avløpsrør i bod i underetasje. Boligen har mekanisk ventilasjon i enkelte rom. Varmtvannsbereider på 200L (fra 2014) plassert i kjellerrom. Luft til luft varmepumpe fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1986. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmur er av naturstein og betongblokker. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp fra byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

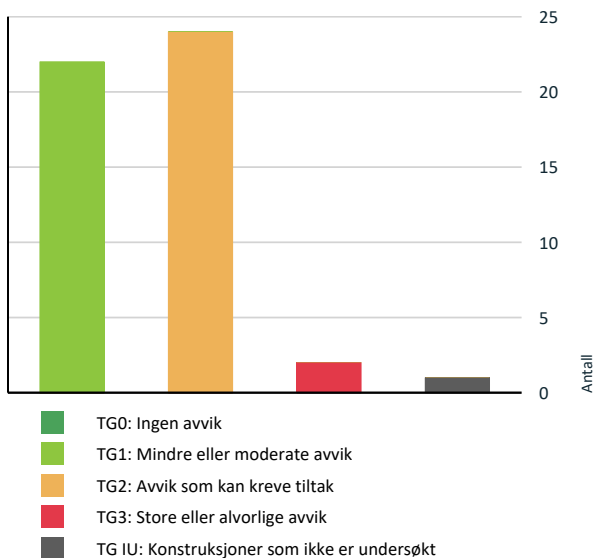
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

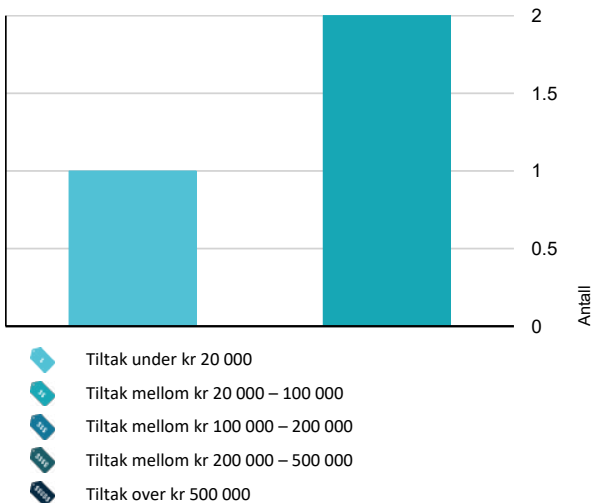
Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er innredet egen utleiedel i kjelleretasjen. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veranda** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)


#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand


 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


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

 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > 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](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1986

### 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.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Oppgradert kjøkken i 1. etasje.
2016	Modernisering	Oppgradert bad i 1. etasje og skiftet vindu på bad.
2025	Modernisering	Skiftet vinduer og oppgradert bad, stue/kjøkken og soverom i underetasje. Montert 3 romventilatorer i underetasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen består av takstein som bærer preg av alder og værslitasje. Det er registrert enkelte knekte takstein og noe mosevekst på takflaten. Undertaket er utført med finerplater uten synlig papp/duk som sekundær tetting. Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved befaring, men forholdene medfører redusert sikkerhet mot fuktinntrengning dersom takstein sprekker, forskyves eller vann/snø presses inn under tekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekte takstein bør skiftes, og mose bør fjernes som del av normalt vedlikehold. På grunn av alder og undertaksløsning bør videre vedlikehold og eventuell fremtidig utskifting av taktekking påregnes.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har en alder som tilsier at videre vedlikehold og utskifting av enkelte deler må påregnes. Det er registrert løse nedløpsrør. Forholdet medfører økt risiko for at takvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen, med økt fuktbelastning på yttervegger, grunnmur og terreng langs boligen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Løse nedløpsrør bør festes og justeres slik at takvann ledes kontrollert til avløp eller bort fra bygningen. Eldre beslag og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

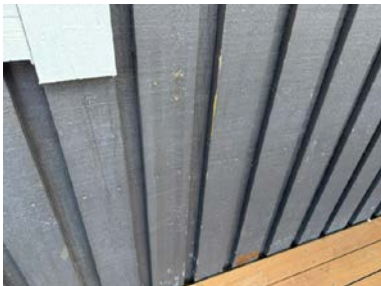
#### • Det er avvik:

Ytterkledningen er stedvis slitt. Det er registrert manglende dryppkant på enkelte bordavslutninger, og det er ikke etablert tilfredsstillende musesikring bak kledningen. Manglende dryppkant gir økt risiko for fuktopptak i endevend, og manglende musesikring medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kommer inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ytterkledningen bør overflatebehandles og vedlikeholdes. Bordavslutninger uten tilfredsstillende dryppkant bør utbedres, og det bør etableres egnet musesikring bak kledningen.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Valmtak med kaldtloft. Takkonstruksjonen har W-takstoler og taksperrer i tre. Luke til kaldtloft i takoverbygg på veranda.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er registrert varierende avstand mellom taksperrene, og det er stedvis målt senteravstand på opptil ca. 1,1 meter. Dette kan medføre at standardiserte byggevarer ikke passer uten tilpasninger, noe som kan være kostnadsdrivende ved fremtidig utbedring eller ombygging. Isolasjonen på loftet ligger ujevnt og er stedvis misfarget, noe som tyder på luftlekkasjer fra underliggende rom. Det er også registrert mangelfull isolering rundt kloakklufting. Undersiden av undertaket er stedvis misfarget av svertesopp eller lignende, men det ble ikke registrert utslag på fuktmåling. Det er registrert en ventilasjonskanal som er avsluttet under undertaket, med misfarging i undertaket ved kanalen. Det er også registrert spor etter gnagere/mus på loftet. Forholdene medfører økt risiko for varmetap, kondens, redusert lufttetthet, fuktbelastning mot undertak og skadedyraktivitet i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ventilasjonskanalen bør føres ut av takkonstruksjonen på en fagmessig måte. Isolasjonen bør legges jevnt, og luftlekkasjer fra underliggende rom bør tettes, blant annet rundt kloakkfluting. Loftet bør rengjøres for synlige spor etter gnagere, og åpninger der mus kan komme inn bør tettes. Ved fremtidig arbeid på takkonstruksjonen bør varierende sperreavstand tas hensyn til.



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer består i hovedsak av trelags isolerglass fra byggeår. Enkelte vinduer er skiftet til tolags isolerglass fra 2015, og hovedparten av vinduer i underetasjen er skiftet til trelags isolerglass fra 2025.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har alder og slitasje. Det er registrert treg åpne- og lukkefunksjon på enkelte vinduer, og vindu på kjøkken lar seg ikke lukke uten bruk av makt. Nye vinduer i underetasje mangler utvendig omramming, og det er registrert søl av byggsaum på glass. Forholdene medfører redusert bruksmessig funksjon på enkelte vinduer og økt risiko for fuktbelastning i innsetningsdetaljer der utvendig omramming ikke er ferdigstilt.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Treg åpne- og lukkefunksjon bør utbedres med justering og smøring av beslag og mekanismer. Utvendig omramming på vinduer i underetasje bør ferdigstilles. Søl av byggsaum på glass bør fjernes dersom dette lar seg gjøre uten å skade glass eller overflater.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør med elektronisk kodelås. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2001. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass fra 1985.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår har alder og bruksslitasje. Det er registrert noe treghet i skyvedør, og pakninger på eldre dører er harde. Forholdene medfører redusert bruksmessig funksjon og økt risiko for dårligere tetting mot luft, nedbør og varmetap over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedør bør justeres og smøres. Harde pakninger bør skiftes for å bedre tetting og funksjon. Eldre dører bør vedlikeholdes, og utskifting bør påregnes ved ytterligere funksjonsvekkelse.



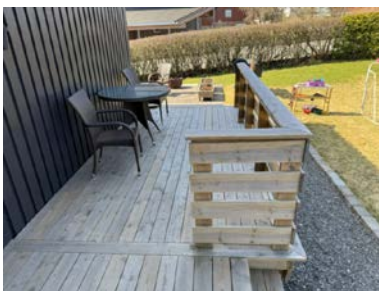
## TG 1 Inngangsparti

### Beskrivelse

Nordvendt inngangsparti på 12 m2. Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## TG 3 Veranda

### Beskrivelse

Utganger fra stue til delvis takoverbygd veranda på 45 m2. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Verandaen har utebelysning, utvendig stikkontakt og terrassevarmer. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater og skjevheter i verandakonstruksjonen. Det er også registrert en provisorisk bæresøyle som ikke har kontakt med bakken, og verandaen svikter ved belastning i området ved denne søylen. Forholdet tyder på mangelfull understøttelse og svekket bæreevne i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for videre skjevutvikling, konstruksjonssvikt og personskaade ved bruk.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Understøttelsen av verandaen bør utbedres med varig og fagmessig fundamentert bærekonstruksjon. Skjevheter og svikt bør utbedres før verandaen tas i normal bruk. Slitte overflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov.

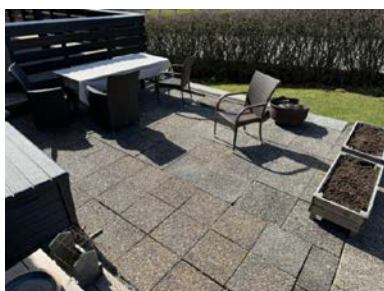
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TG 1 Platting

### Beskrivelse

Platting på 23m<sup>2</sup> i tilknytning til inngangsparti og veranda. Platting bestående av betongheller.



## 1 TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

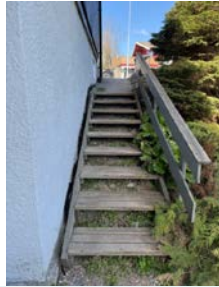
Utvendig tretrapp står nær terreng og har slitte overflater som bærer preg av alder og normal værbelastning over tid. Eldre treverk i terrengnære konstruksjoner har økt fuktbelastning og kortere forventet restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje, råteutvikling og svekket brukssikkerhet over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Trappen bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling. Skadde eller svekkede deler bør skiftes ut ved behov.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Beskrivelse

Himlinger: Takplater.

Vegger: Malte flater, tapetserte flater, panelplater og malt panel.

Gulv: Fliser og parkett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging/heksesot i himling ved peis, bomlyd i gulvfliser, knirk og gliper i parkett, samt manglende lister flere steder.

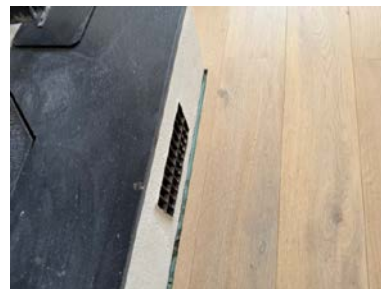
Misfarging/heksesot vurderes å ha sammenheng med sot/støv i luften og bruk av peis. Bomlyd i fliser tyder på mangelfull heft mot underlaget, og knirk/gliper i parkett vurderes som bruks- og aldersrelaterte forhold. Forholdene medfører økt risiko for videre sprekkdannelse i fuger/fliser, ytterligere gliper og redusert helhetsinntrykk på innvendige overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør rengjøres og vedlikeholdes. Løse eller skadde fliser bør utbedres ved behov. Parkett med knirk og gliper bør utbedres lokalt der dette har betydning for bruk, og manglende lister bør monteres.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i treverk. Kontroll av etasjeskiller utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter i etasjeskiller med lokalt avvik på opptil 17 mm i stue og totalt avvik på opptil 27 mm. I hybel er det målt totalt avvik på opptil 30 mm, og i soverom er det målt totalt avvik på opptil 20 mm. Målingene viser skjevheter utover normale toleranser. Forholdet medfører økt risiko for knirk, gliper i gulv, skjevheter ved møblering og behov for tilpasninger ved legging av nye gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom forholdet fungerer tilfredsstillende ved dagens bruk. Ved fremtidig oppussing eller legging av nye gulv bør det påregnes behov for avretting og lokale tilpasninger.



## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsteder i stue og hybel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet har også for liten utstrekning, og er målt til mindre enn 30 cm fra ildstedets luke. Forholdene gir ikke tilfredsstillende beskyttelse av brennbart gulv foran lukeåpninger, og medfører økt risiko for svimerker, varmepåvirkning og brannskade.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke. Ildfast plate foran ildstedet bør utvides eller skiftes ut slik at gulvet får tilstrekkelig beskyttelse foran ildstedets luke. Forholdet bør følges opp med feier/brannvesen for avklaring av eventuelle ytterligere tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasjen er i hovedsak innredet med gulvvarme i entré, ganger og stue/kjøkken. Veggflater er utført med panel og panelplater, og himlinger har malte overflater. Underetasjen er innredet med egen utleiedel, som opplyses å ikke være godkjent.

Det er i tillegg to uinnredede boder. Disse har panel i himling, veggflater av gips, sponplater og pusset mur, samt synlig betonggulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

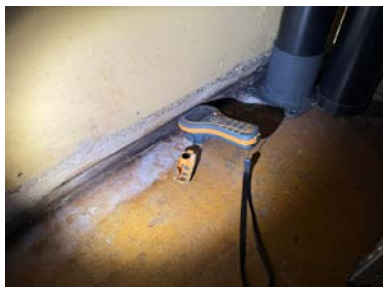
Det er registrert synlige fuktskader i nedre del av vegg i bod under terreng. Det er målt fuktinnhold på 22 vektprosent i multimur. Multimur i rom under terreng er en fuktutsatt konstruksjon, der treverk og øvrige organiske materialer står nær eller i kontakt med mur/betong. Når slike konstruksjoner fuktbelastes over tid, medfører dette økt risiko for råteskader, muggvekst, lukt og skjulte skader i veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadede materialer bør fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen bør utbedres før ny oppbygging. Ved ny oppbygging bør veggen utføres med løsninger som er egnet for rom under terreng og som reduserer risikoen for fuktskader. Rommet bør ikke bygges inn på nytt før konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. Etasje.

# Tilstandsrapport



## 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 vesentlige avvik, men enkelte dører subber i karm/terskel og har behov for justering.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår, oppgradert med nye baderomsplater, gulvbelegg og innredning i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glippe mellom baderomsplate og hjørneprofil i dusjsonen. Det er også registrert bevegelse i platene når de belastes med håndtrykk. Forholdet tyder på at overgang mellom baderomsplater og hjørneprofil ikke er tett eller montert i henhold til monteringsanvisning. Dette medfører økt risiko for at vann trenger inn bak platene, med videre risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom baderomsplater og hjørneprofil i dusjsonen bør utbedres i henhold til monteringsanvisning. Eventuelle løse plater bør festes, og skadet eller mangelfullt montert plateledning bør skiftes ut der dette er nødvendig for å sikre tett utførelse.



## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlige baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til avvik under overflater vegg/himling, der det er registrert glippe mellom baderomsplate og hjørneprofil i dusjsonen, samt bevegelse i platene ved håndtrykk. Forholdet tyder på at overgangen mellom baderomsplater og hjørneprofil ikke er tett eller montert i henhold til monteringsanvisning. Dette gir redusert sikkerhet for tetthet i dusjsonen og medfører økt risiko for at vann trenger inn bak platene, med fare for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsplatene i dusjsonen bør demonteres og utbedres i henhold til monteringsanvisning, slik at tett utførelse sikres. Alternativt bør det monteres dusjkabinett som hindrer direkte vannbelastning på den aktuelle veggen.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra badervsifte. Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende entré. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 51,8 prosent, ved 20,2 celsius.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår, oppgradert med ny membran, overflater og innredning i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

#### Vurdering av avvik:

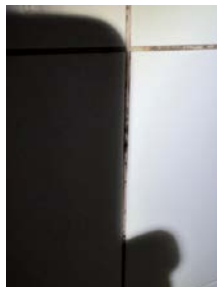
- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i fuger og riss i fuger i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning, bruk og mangelfull uttørking av fuger over tid. Riss i fuger kan også være en indikasjon på bevegelse i underlaget, blant annet som følge av fuktpåkjenning bak overflatene. Forholdet medfører økt risiko for videre oppsprekking, misfarging og fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Områder med svertesopp bør rengjøres med egnet middel, og god ventilasjon og uttørking etter dusjing bør ivaretas. Fuger med riss bør holdes under nøye ettersyn. Dersom rissene øker i omfang, bør det gjennomføres mer inngående undersøkelser for å avklare om det foreligger fuktskader eller bevegelse i underlaget.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og underkant dørterskel er tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

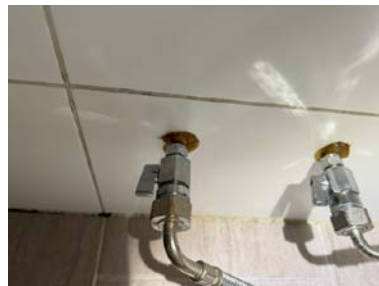
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er registrert mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone, og det er ikke mulig å kontrollere overgang mellom sluk og membran i dusjsonen på grunn av sluktypen. Forholdene gir redusert sikkerhet for tetthet rundt gjennomføringer og sluk, og medfører økt risiko for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. Alder på membranløsningen gir i tillegg økt usikkerhet om videre restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørgjennomføringer i våtsone bør utbedres slik at tett utførelse sikres. På grunn av alder på membranløsningen og usikkerhet rundt overgang mellom sluk og membran, bør det påregnes behov for oppgradering av tettesjiktet ved videre bruk av våtrommet. Inntil utbedring eller oppgradering er utført, bør vannbelastningen på dusjsonen begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med lys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med egghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med innebygget badekararmatur.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i konstruksjonen i tilstøtende trappeløp. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er fra 1986, og overflatene har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Det er registrert gliper i skjøter og hull etter innfestninger i veggoverflater. Forholdene gir svekket overflatesikkerhet i et fuktutsatt rom. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner ved vannsøl eller høy fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av vaskerommet på grunn av alder og svekket overflateutførelse. Gliper i skjøter og hull etter innfestninger bør tettes som midlertidig risikoreducerende tiltak frem til oppgradering gjennomføres.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

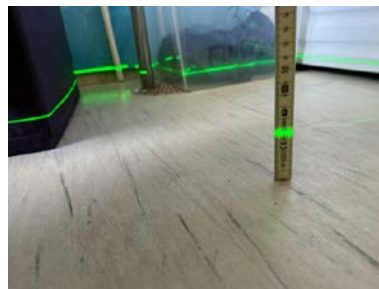
Det er registrert stedvis motfall fra sluk på vaskerommet. Oppbrett ved dører reduserer risikoen for at vann renner ut i tilstøtende rom, men vann vil bli stående på gulvet ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Gulvbelegget er fra 1986, og alder tilsier at forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling på gulv, fuktbelastning på gulvbelegg og usikkerhet rundt videre tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør påregnes oppgradering av vaskerommet på grunn av alder og mangelfulle fallforhold. Ved oppgradering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall til sluk og nytt tettesjikt. Frem til oppgradering bør gulvet holdes under jevnlig ettersyn, og vannsøl bør tørkes opp fortløpende.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 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 membran-/tettesjiktløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på slukløsningen. Det vises i tillegg til avvik under overflater vegg/himling, der det er registrert gliper i skjøter og hull etter innfestninger. Samlet gir forholdene økt usikkerhet rundt videre tetthet og restlevetid, og medfører økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, vannsøl eller høy fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av vaskerommet på grunn av alder og svekket sikkerhet for tetthet. Ved oppgradering bør sluk, membran/tettesjikt og overflater fornyes. Frem til oppgradering bør vaskerommet brukes med forsiktighet, og vannsøl bør tørkes opp fortløpende.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Gulvstående høyskap. Benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

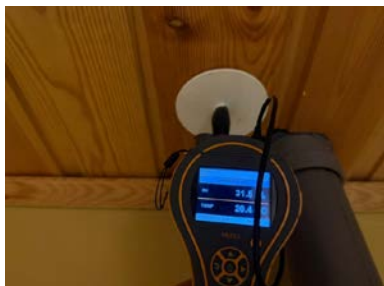


## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i himling fra underliggende bod. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 31,5 prosent, ved 20,4 celsius.



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2025. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2012. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, Frittstående oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater, Glassplater montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum og på vegg bak platetopp.

Det er registrert noe knirk i laminatgulv på kjøkken. Gulvet vurderes å ha normal brukskvalitet, og det er ikke registrert skader eller funksjonssvikt av vesentlig betydning. Forholdet vurderes som et mindre komfortavvik. Det er ikke behov for tiltak. Ved fremtidig utskifting av gulv bør underlaget kontrolleres og rettes før nytt gulv legges.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte veggflater og takplater i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

##### Vurdering av avvik:

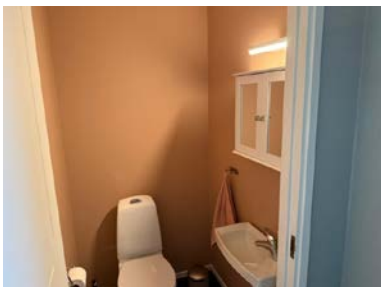
- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder/skade i takplate på toalettrom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringsdagen. Forholdet vurderes derfor som en eldre fuktskade uten tegn til aktiv fuktpåvirkning ved kontrolltidspunktet. Skaden medfører redusert overflatetilstand og økt usikkerhet rundt tidligere fuktbelastning i konstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet takplate bør skiftes eller utbedres som del av overflatevedlikehold. Dersom det oppstår nye misfarginger, lukt eller tegn til fukt, bør årsaken avklares før ny overflate etableres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

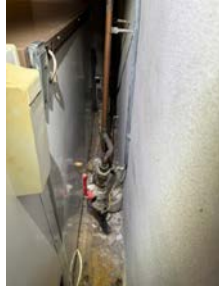
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring, men alder gir økt usikkerhet rundt videre restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskiftinger over tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom anlegget fungerer tilfredsstillende ved dagens bruk. Ved fremtidig oppgradering av våtrom, kjøkken eller tekniske installasjoner bør utskifting av eldre kobberør påregnes.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast fra forskjellige årstall. Stakeluke er plassert på avløpsrør i bod i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger fra byggeår. Det er i tillegg registrert treg avrenning i høyre servant på bad i første etasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på avløpsanlegget og/eller lokale avleiringer i servantavløpet. Dette medfører økt risiko for redusert avrenning, lukt, tilstopping og behov for utskiftinger over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp fra høyre servant på bad i første etasje bør renses. Ved fremtidig oppgradering av våtrom, kjøkken eller tekniske installasjoner bør utskifting av eldre avløpsrør påregnes.



## **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon i enkelte rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til punkt 4 i selgers egenerklæring, hvor det er opplyst om tidligere kondens-/lekkasjeproblematikk fra ventilasjonsanlegg på kaldtloft. Ved befaring ble det registrert frakoblede ventilasjonskanaler på kaldtloft. Det er montert avtrekksvifter på våtrom, og det er ikke registrert avvik ved disse. Det er også registrert symptomer på kondens i form av krakelert maling i nedre del av vinduskarm på enkelte vinduer. Frakoblede kanaler, tidligere kondensproblematikk og registrerte kondenssymptomer gir usikkerhet rundt den samlede ventilasjonen i boligen, og medfører økt risiko for kondens, fuktbelastning og redusert luftutskifting i enkelte rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frakoblede ventilasjonskanaler på kaldtloft bør fjernes eller avsluttes på en ryddig måte. Den samlede ventilasjonsløsningen bør gjennomgås, slik at det sikres tilfredsstillende luftutskifting i boligen. Kanaler som føres gjennom kaldt loft bør isoleres tilstrekkelig for å redusere risikoen for kondens.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 200L (fra 2014) plassert i kjellerrom.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2020.



# 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1986 Utført stedvise oppgraderinger.**
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**  
**Det er lagt inn digital samsvarserklæring fra oppgraderinger utført i underetasje. QR-kode i sikringsskap.**
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er kun fremlagt dokumentasjon på deler av arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1999. Det er i tillegg registrert åpninger i sikringsskap og en løs stikkontakt. Forholdene gir redusert dokumenterbarhet for utførte arbeider og usikkerhet rundt sikkerheten i anlegget. Åpninger i sikringsskap medfører økt risiko for berøring av spenningsførende deler. Det bør gjennomføres utvidet el-kontroll av registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte sikringsskap, dokumentasjon og øvrige deler av anlegget, slik at eventuelle feil og mangler avdekkes og utbedres.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til punkt 9 i selgers egenerklæring, hvor det er opplyst at grunnmurspapp har seget ned sammen med fyllmasser på deler av grunnmuren, at det er lagt overlappende papp på utsatte steder, og at det ikke er utført ny drenering. Det er også registrert manglende topplister på grunnmursplast. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen. Det vises i tillegg til avvik under rom under terreng, hvor det er registrert fukt i vegg. Forholdene gir redusert sikkerhet for at drenering og utvendig fuktsikring fungerer tilfredsstillende, og medfører økt risiko for videre fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes behov for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved tiltak bør grunnmursplast/fuktsikring, topplister, drenerende masser og drensledning fornyes der dette er nødvendig for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og rom under terreng.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker.



## TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Dette gir mulighet for vannansamlinger nær bygningen og økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging, særlig der drenering og utvendig fuksikring har alder eller kjente avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Ved terrengjustering bør det samtidig sikres at vann ikke ledes mot innganger, lysgraver eller andre utsatte bygningsdeler.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde og skjulte, og det er ikke mulig å kontrollere ledningenes tilstand ved visuell befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Alder og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet rundt videre restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, redusert funksjon og behov for utskiftinger over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom anlegget fungerer tilfredsstillende ved dagens bruk. Ved fremtidig utvendig gravearbeid eller oppgradering av vann- og avløpsanlegg bør utskifting av eldre utvendige ledninger påregnes.

## 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 bygningsakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere 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.

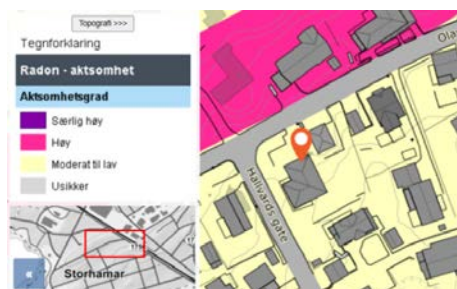
Selger opplyser at det er målt radonverdier over anbefalt tiltaksgrense, med 189 Bq/m<sup>3</sup> i sokkeletasje og 123 Bq/m<sup>3</sup> i stue i første etasje. Forholdet medfører økt risiko for radoneksponering ved opphold i boligen.

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav, og utformingen vurderes som klatrevennlig. Det er også registrert åpninger mellom trinn i innvendig trapp som er større enn dagens forskriftskrav. Forholdene medfører økt risiko for fallskader, særlig for barn.

Det er i tillegg registrert manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer hvor dette ville vært krevd etter dagens krav. Forholdet medfører økt risiko for fall fra høyde.

#### Konsekvens/tiltak

Radonreduserende tiltak bør gjennomføres slik at radonnivåene reduseres til under anbefalt tiltaksgrense. Rekkverk på veranda bør sikres med høyde og utforming som reduserer fall- og klatrefare. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør sikres. Forstøtningsmurer med fallfare bør sikres med rekkverk eller annen egnet fallsikring.



# 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

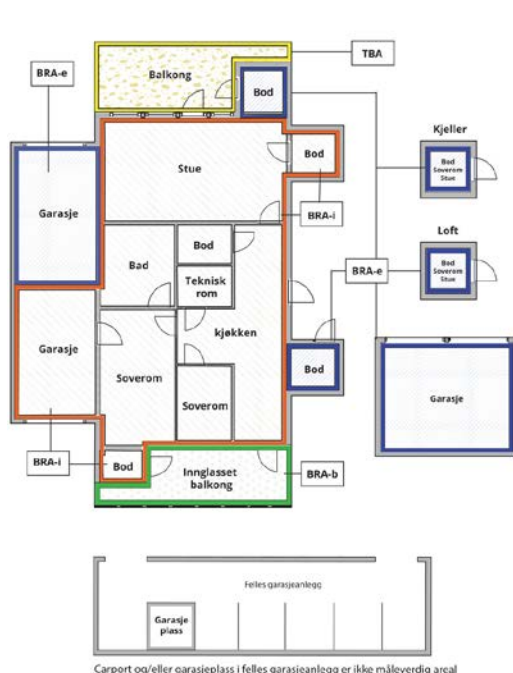
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	138			138	
1. Etasje	143			143	80
<b>SUM</b>	<b>281</b>				<b>80</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>281</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, gang 2, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, stue, vaskerom		

### Kommentar

80 m2 Terrasse- og balkongareal (TBA) er fordelt på inngangsparti (12 m2), plattning (23 m2) og veranda (45 m2).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er innredet egen utleiedel i kjelleretasjen. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Selger informerer at arbeider som er utført i underetasje er utført av håndverker.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er etablert en utleiedel med alle nødvendige bofunksjoner. Det er opplyst at etableringen ikke er omsøkt/byggemeldt til kommunen. Forholdet medfører usikkerhet rundt om utleiedelen er godkjent for den aktuelle bruken, herunder om krav til blant annet brannsikkerhet, rømningsforhold, lydskille, ventilasjon, dagslys og planløsning er vurdert av kommunen.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		42		42	
<b>SUM</b>		<b>42</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	745		0	1276.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Olav Myntmesters gate 26

### Hjemmelshaver

Østerkløft Evi Camilla, Motrøen Thomas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Olav Myntmesters gate 26, Hamar kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har en delvis skrånende tomt opparbeidet med grus, plen, forstøtningsmur, diverse beplantninger, betongheller og biloppstillingsplass.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bod.

**Byggeår****Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Flyttet til ny plassering på tomten i X

**Beskrivelse**

Frittstående dobbelgarasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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

Thomas Motrøen

Evi Camilla Østerkløft

---

## Boligen

Olav Myntmesters Gate 26

2315 Hamar

3403-1/745/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Hamarkan AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av bad. Lagt fliser og flyttet om på dusj og vask og badekar. Eksisterende vanntilførsel ble gjenbrukt. Etablert et nytt sluk og koblet ut et gammelt. Sluk og nytt vann tilkobling utført av rørlegger. Byttet vindu på bad.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt fliser og membran, gips i tak og på vegg. Montering av baderoms innredning.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke membran så denne ble lagt ny på ny gips. Et nytt sluk etabler, et gammelt sluk skiftet og et sluk blennet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det var en mindre vannlekkasje fra ventilasjonsanlegget da det ble kondens i ventilasjons rørene på loft som var for dårlig isolert, og vann dryppet gjennom tak i gang gjennom et skruer hull. Det ble gjennomført takst av skaden og ventilasjonsanlegget ble demontert og fukten på loft tørket fint opp. Ikke nødvendig og gjennomføre ytterligere utbedringer av lekkasjen.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Ventilasjonsalegget ble koblet ut, slik at de ikke oppsto kondens igjen.

---



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet 8 vinduer i forbindelse med rehabilitering av kjellerleilighet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet av et vindu på soverom kjelleretasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet og satt inn mindre vindu på bad i forbindelse med rehabilitering.

---

6. 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

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet garsjen til en annen ålass på tomten.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Grunnmurspapp har seget ned sammen med fyllmasser på deler av grunnmuren

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er lagt overlappende papp på utsatte steder. Ikke utført ny drenering.

---

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

♦ Ja



Det er påvist fukt i kjeller et høyrehjørne nord. Dette var også påpekt når vi kjøpte huset. Ikke blitt noe mer fukt skade her.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

i kjeller som nevnt over. Innvendig i et hjørne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Villavet ventilasjonsanlegg ble koblet ned i forbindelse med kondensproblematikk.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet fra ventilasjonsanlegget.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Edvardsen Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet sikringskap og lagt opp nye kurser i sokkelleilighet.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er bygget ny veranda på sør siden av huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ble sendt en forenklet byggesøknad som ble innvilget med forbehold om at veranda ikke ville bli erstatt ved lekasje på vannledning som går igjennom tomten i forkant.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---



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

♦ Ja

Sokkelleilighet som har vært utleied som rom i egen bolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

2025/2026.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. 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

37. 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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. 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.



---

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

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



## Bolig selges med boligselgerforsikring

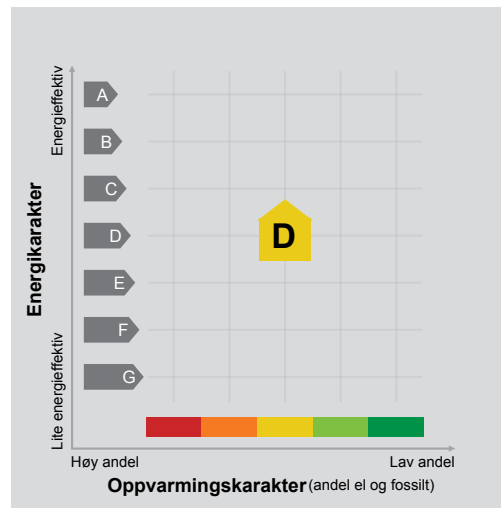
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Olav Myntmesters gate 26
Postnummer	2315
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	745
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13785643
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189617
Dato	12.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Nabolagsprofil

Olav Myntmesters gate 26 - Nabolaget Storhamar - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Strandvegen/Vognvegen Linje B25	6 min 🚶 0.5 km
🚉 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	4 min 🚗 2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 🚗

## Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Storhamar videregående skole 410 elever	9 min 🚶 0.8 km
Wang Toppidrett Hamar	14 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Maxi Storsenter	9 min 🚶
🚗 P-hus Vestre torg, Hamar	13 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

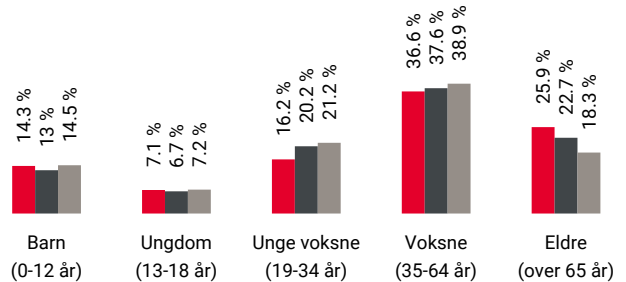
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bambini Montessoribarnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 🚶 1 km
Martodden barnehage (1-5 år) 67 barn	12 min 🚶 1.1 km
Jønsrudløkka barnehage (0-5 år) 73 barn	19 min 🚶 1.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bispehaugen	7 min 🚶
Coop Extra Maxi	9 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Gateparkering

Lett 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



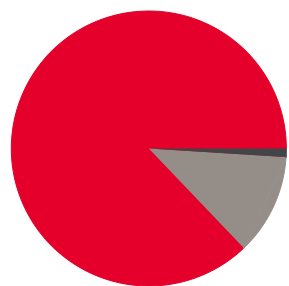
### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

	Sangenparken ballbane Ballspill	12 min	🚶
	Koigen Sandvolleyballanlegg Ballspill, sandvolleyball	11 min	🚶
	Espern express	14 min	🚶
	Actic Hamar	20 min	🚶

## Boligmasse



- 88% enebolig
- 1% blokk
- 12% annet

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

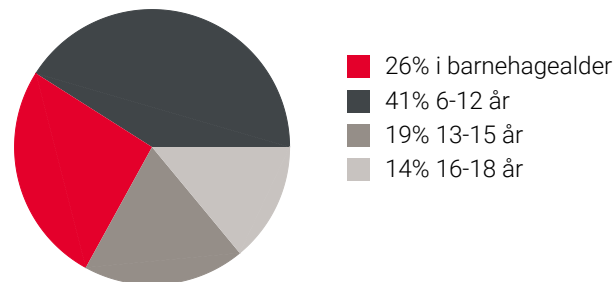
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Maxi Hamar Storsenter	9 min	🚶
	Boots apotek Hamar	9 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

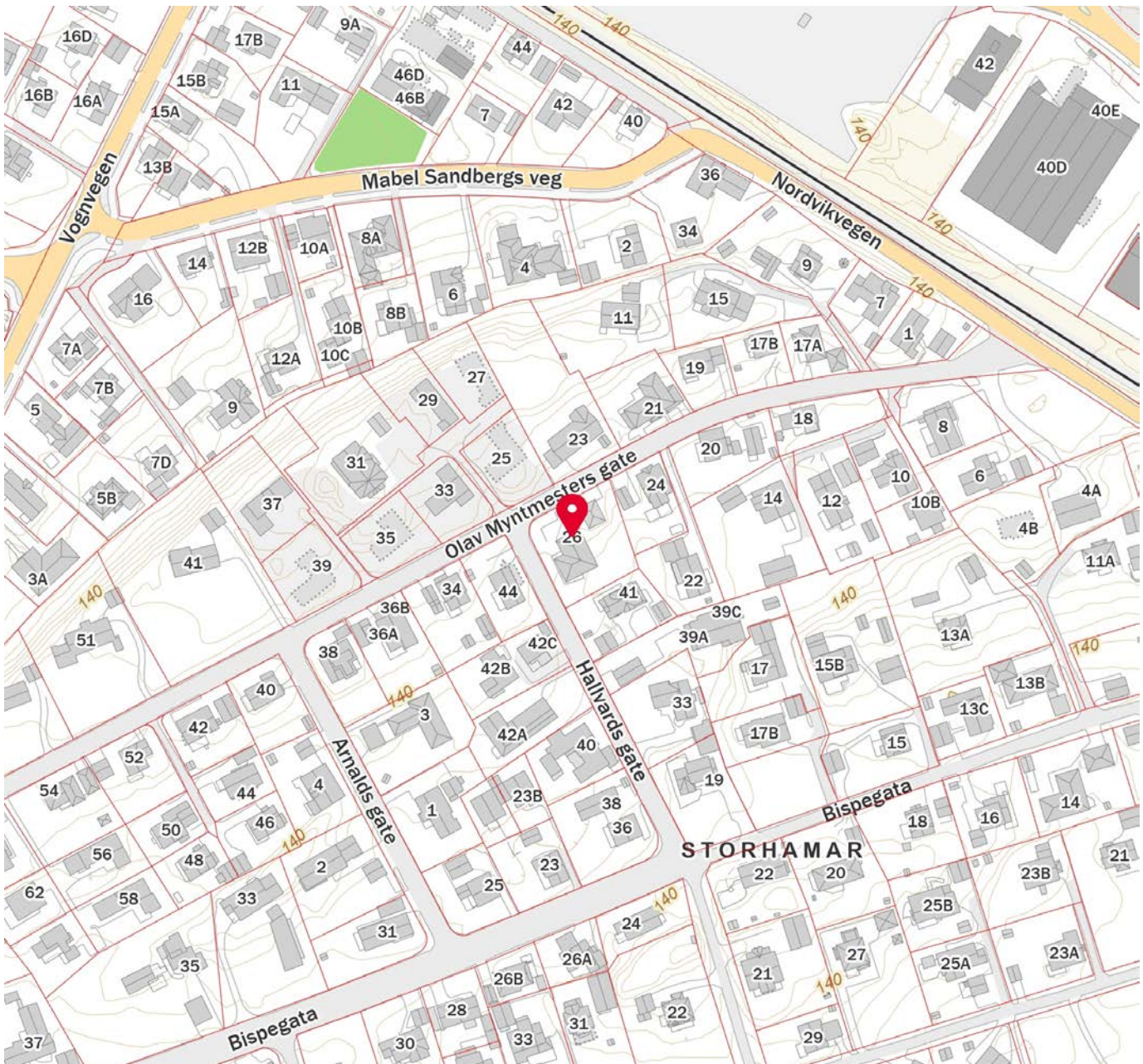
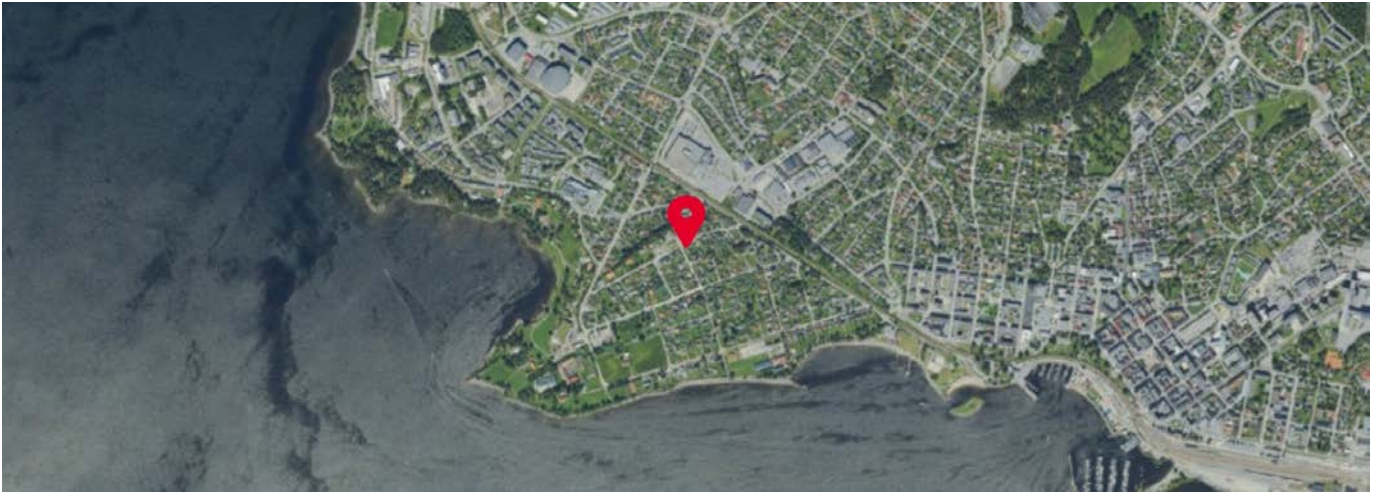


0% 46%

- Storhamar
- Hamar
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet 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 naboen 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 utearrangementer 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Olav Myntmesters gate 26  
2315 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien**Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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