



aktiv.

Lille Prestrudveg 9, 2315 HAMAR

**Innholdsrik og vedlikeholdt
familiebolig med 4 soverom,
solrik terrasse og romslig hage.
Dobbeltgarasje + enkel garasje!**



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 890,-
Total ink omk.: Kr 6 458 890,-
Selger: Petter Harsem
Solvår Synnøve Harsem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 258/303 kvm
Tomtstr.: 1135.4 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 3848
1/10-del av gnr. 1, bnr. 3816
1/10-del av gnr. 1, bnr. 7538
Oppdragsnr.: 1213250272

Ditt nye hjem?

Velkommen til Lille Prestrudveg 9!

En stor og solrik eiendom på ca. 1 135,4m² som er bebygd med en enebolig fra 1969 og en dobbeltgarasje fra 2009. Boligen har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken, 4 soverom og badrom på én flate. I tillegg er kjelleren innredet med en kjellerstue, ekstra toalettrom, vaskerom, bod og uinnredet kjellerrom. Fra stuen er det utgang til solrik sydvestvendt terrasse. Dobbeltgarasje på 45m². I tillegg disponeres en garasjeplass på realsameiets tomt.

Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde på Hamar vest. Området er barnevennlig med kort avstand til flere barnehager og flere skoler i alle alderstrinn. For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra boligen. Ca. 3 km til Hamar sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 258 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 303 kvm

TBA: 26 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 125 kvm

Beskrivelse: Gang, toalettrom, bod, kjellerstue, vaskerom, hobbyrom og uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 133 kvm

Beskrivelse: Entré, gang, kjøkken, stue, 4 soverom og bad.

TBA: 26 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

Dobbeltgarasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm

Beskrivelse: Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 135,4m². Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, hekk og flaggstang.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde på Hamar vest.

Området er barnevennlig med kun ca. 400 meter til Jønsrudløkka barnehage, ca. 800 meter til Furuberget barnehage og til Hamar gårdsbarnehage. For de litt større barna er det ca. 1 km til både Prestrud barneskole og Storhamar barneskole, samt ca. 1,4 km til Greveløkka barneskole. Ajer ungdomsskole ligger ca. 900 meter fra eiendommen og til Wang toppidrett er det ca. 1,1 km. Hamar katedral skole ligger ca. 800 meter fra eiendommen.

For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra boligen. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier. På vei mot Hamar sentrum passerer du både Jernbanemuseet og Domkirkeodden. Her kan du nyte flotte omgivelser, samtidig få et innblikk i norsk historie. Går du videre kommer du til Koigen, som er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her finner du også Mjøsfronten med uteservering i sommerhalvåret.

Det er ca. 3 km til Hamar sentrum. Ønsker du ikke å gå, er det ca. 400 meter fra inngangsdøren til bussholdeplass med hyppige avganger. På denne måten kommer du deg lett rundt i byen. Fra Hamar togstasjon som ligger i sentrum kommer du deg videre til både Oslo, Gardermoen og Trondheim.

Hamar er en by som byr på en rekke kulturaktiviteter, samt flotte restauranter og

kaféer. Victoriahaven, Nagomi og Il Teatro er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. I sentrum finner du også det flotte kulturhuset med bibliotek, kino og en rekke musikkarrangementer og forestillinger året igjennom.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1969.

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltapp. Entrédør i heltre. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to- lags glass. Og enkelte varevinduer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.02.2026, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er avvik: Takrenner var fylt med is ved befaring, noe som ga begrenset mulighet for vurdering av funksjon og avrenning. Registrert isdannelse indikerer redusert vannavledning fra takflatene. Forholdet medfører økt risiko for oppsamling av vann, lekkasje mot bygningsdeler og skadeutvikling på takrenner, nedløp og tilstøtende konstruksjoner.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er avvik: Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befaring. Det registreres imidlertid enkelte åpninger i lusinger bak overliggere som er tilstrekkelig store til at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for inntrengning av skadedyr med påfølgende skade på isolasjon, materialer og tilstøtende bygningsdeler.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Takkonstruksjonen og loftet har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og hele arealet er ikke undersøkt som følge av manglende gangbart underlag. Det er registrert avstand mellom taksperrer på om lag 1,2 meter, noe som er vesentlig større enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Slik avstand innebærer at materialer og løsninger som normalt er dimensjonert for standard senteravstand ikke uten videre kan benyttes. På undersiden av forhudningspapp over isolasjon er det stedvis observert kondensering og isoppbygging. Forholdet vurderes å ha sammenheng med luftlekkasjer fra oppvarmede rom, som kan indikere utetthet i dampsperrsjiktet. Omfanget av forholdet er ikke

avklart. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert funksjon i takkonstruksjon og tilstøtende materialer.

* Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Det registreres værslitasje på utvendige karmen samt noe avflasset maling på innvendige karmen enkelte steder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og normal slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning i overflatebehandling og treverk, med redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

* Utvendig > Dører: Det er avvik: Dører fremstår med normal bruksslitasje. Hovedinngangsdør er fra byggeår, og det må påregnes redusert tetthet som følge av alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og redusert komfort i tilstøtende rom.

* Innvendig > Overflater: Det er avvik: Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det registreres fuktmerke i himling på ett soverom uten utslag ved fuktsøk på befaringsdagen. Årsak og omfang er ikke avklart. Det registreres i tillegg riss og slitasje på vegger samt stedvis skader og slitasje på heltregulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og tidligere fuktpåvirkning. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktproblematikk og videre skadeutvikling i himling og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken ikke avklares.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er avvik: Det er registrert høydeavvik i gulv, med målt samlet avvik på 20 mm i gang. Det registreres også knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med naturlige bevegelser, setninger og slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og økt knirk.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er avvik: Det er utført hulltaking og fuktmåling i nedre del av utlektet vegg i kjellerstue, uten at det ble registrert negative forhold. Luftens relative fuktighet (RF) inne i konstruksjonen ble målt til 23,1 % ved 13,2 °C. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn, og målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene som kan endre seg med årstider samt fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. I uinnredet kjellerrom er det registrert kondens på betongvegger og synlig fukt på veggoverflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lav temperatur i kombinasjon med lite luftbevegelse. Forholdet medfører økt risiko for muggvekst og skadeutvikling på rom under terreng og tilstøtende konstruksjoner.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det er avvik: Det registreres slitasje og enkelte skader på trappens overflater og trinn, vurdert å ha sammenheng med bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert overflatekvalitet.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er avvik: Det er ikke registrert synlige avvik ved vannledningene. Vannrør fra byggeår har imidlertid passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avvik: Avløpsrør fra byggeår har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på avløpsrør av støpejern i vaskerom. Forholdet medfører økt risiko for svekket materialstyrke, lekkasjer og skadeutvikling på

tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er avvik: Varmtvannsberederen har passert forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og svikt i funksjon.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, og det mangler topplast på grunnmursplast. Forholdet medfører økt risiko for redusert dreneringseffekt og fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Det er registrert vertikal sprekkdannelse i grunnmur i uinnredet kjellerrom. Årsak og omfang av eventuell bevegelse er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrengning i konstruksjonen.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er avvik: Stikkledninger fra 1969 har passert forventet brukstid. Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Selger opplyser at det er etablert strømpeforing i avløpsrør av sement i 2003, men dette er ikke dokumentert. Forholdet medfører økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer eller tilstopping over tid.

* Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er avvik: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Løsningen oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for ventilasjon i våtrom, hvor mekanisk avtrekk normalt legges til grunn for tilfredsstillende luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og luftbelastning i rommet.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er registrert vindu plassert i dusjsonen samt glipe i veggbelegg innenfor dusjsonen. Forholdene vurderes å gi redusert motstand mot fuktbelastning i våtsone. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Overgang mellom membran og sluk er ikke verifisert. Det er registrert glipe i veggbelegg i dusjsonen, og det er ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Membranløsningen har passert forventet brukstid på 25 år. Forholdene medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

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

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Varmepumpen er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid. Selger opplyser at varmpumpen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet medfører svikt i funksjon og redusert oppvarmingseffekt.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er registrert eldre soilsluk i rommet, og det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt på gulv eller vegger. Utførelsen er ikke i samsvar med dagens krav til fuktsikring i våtrom. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner med påfølgende skadeutvikling.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja. Ventilasjon i tak fra bad og toalett over tak kunne gi litt kondens og fukt. Dette ble ventilasjonsrør ble fjernet og fukt styrt vifte ble montert på yttervegg.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003.

Firmanavn: Nordby Elektriske.

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003.

Firmanavn: Nordby Elektriske.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av fukt styrt vifte på yttervegg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003.

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammel ventilasjon.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Firmanavn: Hamar Rørleggerbedrift.

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Vinyl belagt gulv og vegger.

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?

Svar: Ja. Tak renoveret 2020 ett lekkasjer. 2 lag med tak singel og underlags papp fjernet. Med taksperrer med avstand 120 cm var det så mye flekks at det var nødvendig på 18 mm med USB plater. På dette ble det lagt takpapp beregnet for flate tak.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Bekkevold byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammelt takbelegg og forsterking av tak.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Knut Nyborg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Legging av Isola Mestertekk.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Firmanavn: Hamar Glass.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i store stuevinduer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Firmanavn: Erik Antonsen.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på kjøkken og skyvedør til terrasse fra System-tre AS og montert av Erik Antonsen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i soverom.

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?

Svar: Ja. Flere vinduer i stue og kjøkken var preget av kondens. Se over.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Firmanavn: Se over.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass og vinduer stue og kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i alle soverom.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Beskrivelse av arbeidet: Dobbelt garasje tegnet og bygget av huseier.

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

Svar: Ja. Liten bevegelse i støttemur mot Furubergveien etter vel 20 år, samt en liten bevegelse i mur ved garasje ved innkjøring. Ingen av tingene er kritiske.

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

Svar: Ja. Mye røtter som ødela vannstrømmen.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002.

Firmanavn: Knut Helge Karlsen, Ådalsbruk.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny drenering rundt hele huset til synkekum.

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

Svar: Ja. Det kom vann i kommen ved inntaket i kjeller. Dette førte til legging av ny drenering rundt huset i 2002. Se over.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002.

Firmanavn: Knut Helge Karlsen, Ådalsbruk.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny drenering rundt hele huset til synkekum.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002.

Firmanavn: Knut Helge Karlsen, Ådalsbruk.

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Hele boligen.

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

Svar: Ja. Det har vært skjeggkre som ble behandlet av Anticimex og behandlet ferdig. tidlig i 2025.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Anticimex.

Beskrivelse av arbeidet: Feller ble satt ut og kontroll er fortatt på at problemet er løst.

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

Svar: Ja. Vann og avløp var angrepet, og renovering av vann og kloakk ble gjennomført for Lille Prestrudveg 11-3-5-7-9-11- 21. Et fellesprosjekt.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003.

Firmanavn: Flagstad AS.

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av vann og kloakk, med innlegg av anlegget ved å trekke plastrør i rørende.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003.

Firmanavn: Flagstad AS.

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

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

Svar: Ja. Varmepumpe trenger utskifting.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003.

Firmanavn: Nordby Elektriske.

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammel ventilasjon i tak på bad og toalett.

Innsetting av fukt styrt vifte i yttervegg. Se over.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Peis innsats i stue og ovn i kjellerstue.

brannvesenet har godkjent arbeidet.

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

Svar: Ja. En kontakt med varmegang. Elektriker måtte rette sin egen feil.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Firmanavn: Nordby Elektriske A/S.

Beskrivelse av arbeidet: Festet ledning.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Firmanavn: Nordby Elektriske A/S.

Beskrivelse av arbeidet: Mye elektrisk arbeid på kjøkken og ellers i huset, samt det elektriske til garasje i 2008. Gamle sikringer ble også fornyet.

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

Svar: Ja. Bygging av garasje i 2008, støttemur og hekk mot Furubergvegen i 2005, samt terrasse i 2000.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Garasje og terrasse er godkjent av kommunen. støttemur og hekk trenger ikke godkjennelse.

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

Svar: Ja. Radon er fulgt opp gjennom mange år. Med måling som startet i kjellerstuen den 21/12-25 til 9/2-26, gav følgende resultater. Dagens måling viser 79 og et gjennomsnitt på 89 for perioden.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Ikke spesielle ting å merke. I tillegg til dobbelt garasje på egen eiendom, kommer en plass i felles garasje. godt egnet til redskap og tilhenger.

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

Svar: Ja. Varmtvannsbeholder er skiftet for noen år siden. Ved flis legging av gulv i vaskerom er det ble det bruks primer som grunning, men fliser under varmtvannsbereder venter på å bli lagt der.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Hamar Rørlegger AS.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftning av lekk beholder Litt usikker på tidspunkt.

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.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1969 og en dobbeltgarasje fra 2009.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 4 soverom og badrom.
Kjeller: Gang/trapperom, toalettrom, bod, gang, kjellerstue, vaskerom og uinnredet kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 45m². I tillegg disponerer boligen en garasje på realsameiets tomt.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1969.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Oppgradering av bad, tak og drenering i 2000.

Garasje - Byggeår: 2009.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. I tillegg disponerer boligen en garasje på realsameiets tomt.

Radonmåling

Det er fremlagt radonrapport fra 2008 med målt verdi på 300 Bq/m³ i kjeller. Eier opplyser at det i ettertid er montert romventilator i kjelleretasjen og utført målinger med elektronisk måleapparat som viser lavere verdier. Videre oppfyller innvendig trapp ikke dagens sikkerhetskrav, da det er åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm. Forholdene medfører økt risiko for helsemessig belastning ved radoneksponering samt økt risiko for fall og personskade.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 21.03.2014, 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 2034.

Feiing ble utført siste gang den 28.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 30.04.2025. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt ihht. serviceintervall. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2003 i stue. Vedfyring med ildsted i stue og kjellerstue. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Energimerke

Gul 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 300 000

Omkostninger kjøper

6 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 500 (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))

158 890 (Omkostninger totalt)

175 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 458 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 475 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 478 590 (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 kr. 38 624,32,- 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. 14 306,-

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 1 370 316 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 481 264 for år 2024

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 3848 i Hamar kommune.

1/10-andel av gårdsnummer 1, bruksnummer 3816 i Hamar kommune.

1/10-andel av gårdsnummer 1, bruksnummer 7538 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

* Denne matrikkelenheten har 1/10-andel i gnr. 1, bnr. 3816.

* Denne matrikkelenheten har 1/10-andel i gnr. 1, bnr. 7538.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 18.05.1993, dagboknummer 5395. Elektriske kraftlinjer. vedr. kabelgrøft.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 24.05.1994, dagboknummer 6364. Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: HrE.

* Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst den 27.09.1995, dagboknummer 11031.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for ferdigattest for nybygging våningshus 1. etasje i 1968.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen. I byggetegninger er rommene i kjelleren definert som hobbyrom, lager, verksted, diverse og matbod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte

areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er også mottatt byggetegninger fra kommunen av garasje. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Veien ligger på gnr. 1, bnr. 3816 som er organisert som et realsameie, hvor denne eiendommen har 1/10-andel i. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Hamar vest fra 1968. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (934m²) og felles grøntareal (201m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 421m² ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370_), 429m² i gul hensynsone for støy fra vei (H220_) og 277m² i rød hensynsone for støy fra vei (H210_).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

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 etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.03.2026



Velkommen til Lille Prestrudveg 9! En stor og solrik eiendom på ca. 1 135,4m² som er bebygd med en enebolig fra 1969 og en dobbeltgarasje fra 2009.



Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt med bla. ny takteking i 2020 og nye vinduer i 2000/2011. Det er også drenert og bygget ny terrasse i 2000.



Du ønskes velkommen inn i en lys og pen entré.



I entréen er det god oppbevaringsplass i plassbygde garderober.



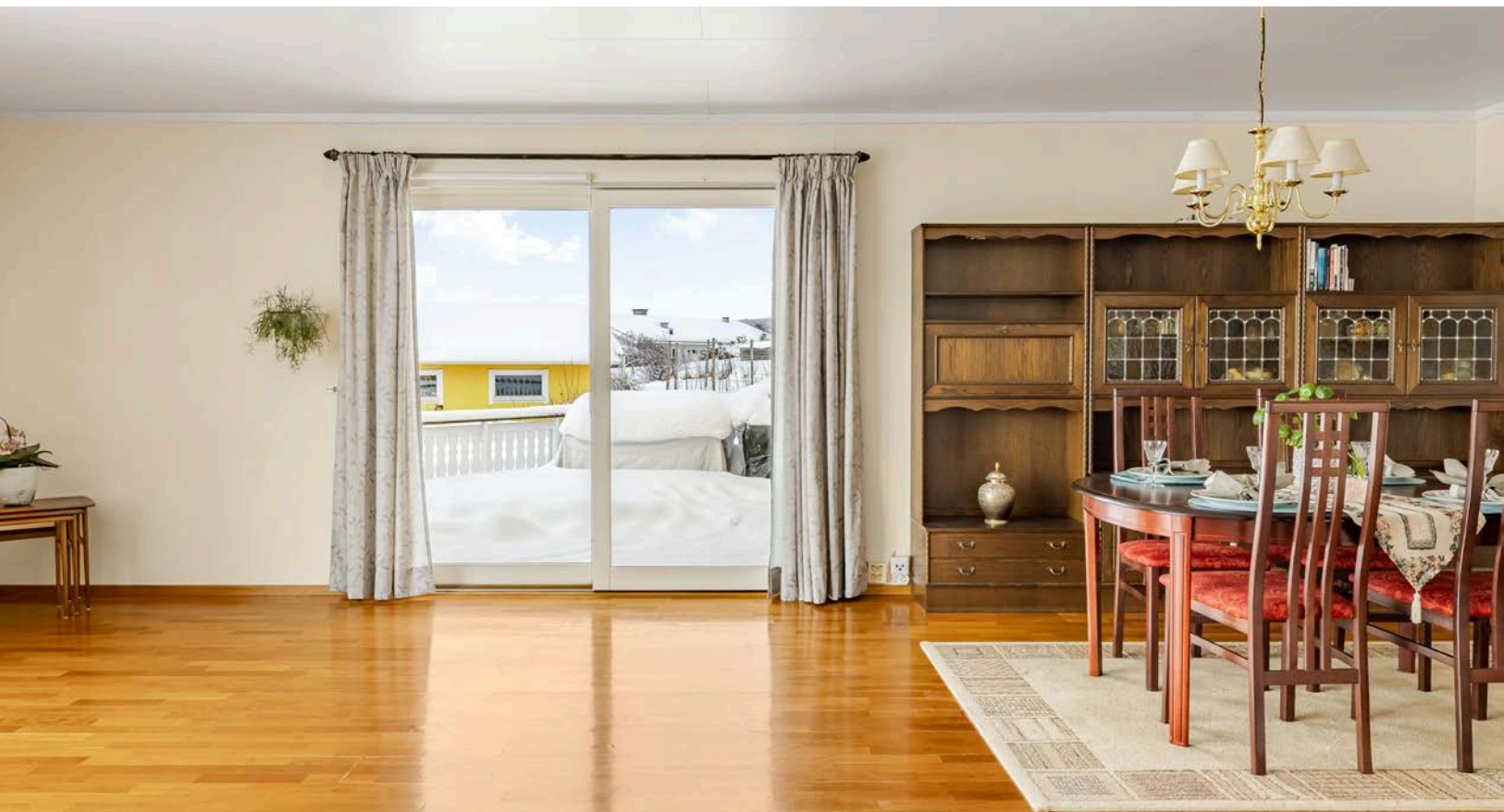
Fra entréen kommer du videre inn i en gang med ytterligere plass til garderobeløsninger.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys., samtidig som det er lite direkte innsyn.



I stuen er det en stor skyvedør ut til terrassen som blir en naturlig forlengelse av rommet på sommerstid.



Her har du en stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 26m². Terrassen som ble bygget i 2000 har terrassebord på gulv, rekkverk av tre og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert markise.



Fra terrassen er det trapp ned til romslig hage som er pent opparbeidet med plen, beplantning, hekk og flaggstang.



Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



I stuen er det en koselig peis som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord, spisebord og annet ønskelig møblement.



Boligen har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken, 4 soverom og badrom på én flate. I tillegg er kjelleren innredet med en kjellerstue, ekstra toalettrom, vaskerom, bod og uinnredet kjellerrom.



Stuen har velholdt standard med parkett på gulv og lysmalte overflater.



Både fra stuen og entréen er det adkomst til kjøkkenet.



På kjøkkenet er det plass til et koselig spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



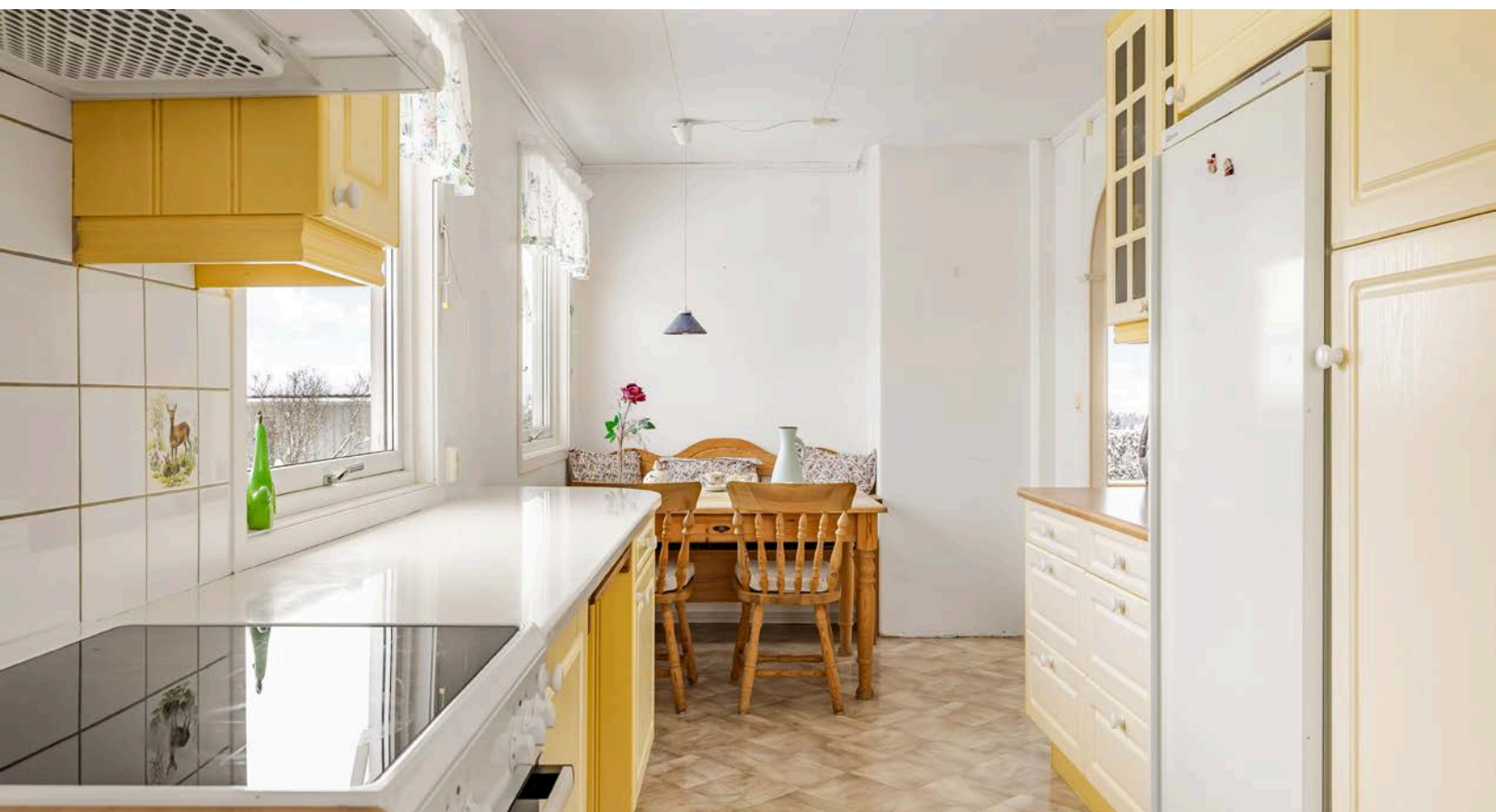
Kjøkkenet har belegg på gulv, lysmalte overflater og tre vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Velholdt kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger.



Gang med adkomst til 4 soverom og baderom. Adkomst til kaldloft via loftsluke og stige.



Soverom 1 har lunt teppe på gulv, tapetserte vegger og stort vindu fra 2011.



Det er rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderober med speildører.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder.



Soverom 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har teppegulv, gulmalte overflater og vindu fra 2011.



Det er god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderober.



Soverom 3 er i dag innredet som et kontor.



Soverommet har belegg på gulv, tapetserte overflater og plassbygde garderobeskap.



Soverom 4 har belegg på gulv og overflater med flott lys brystningspanel kombinert med tapet.



Også dette soverommet har rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderober langs hele den ene veggen.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over.



I tilknytning til soverommene er det et lyst og romslig baderom. Selger opplyser at badet ble oppgradert og slått sammen med eksisterende toalettrom i 2000.



Baderommet er også utstyrt med hjørnebadekar med vegghengt dusj og gulvstående toalett.



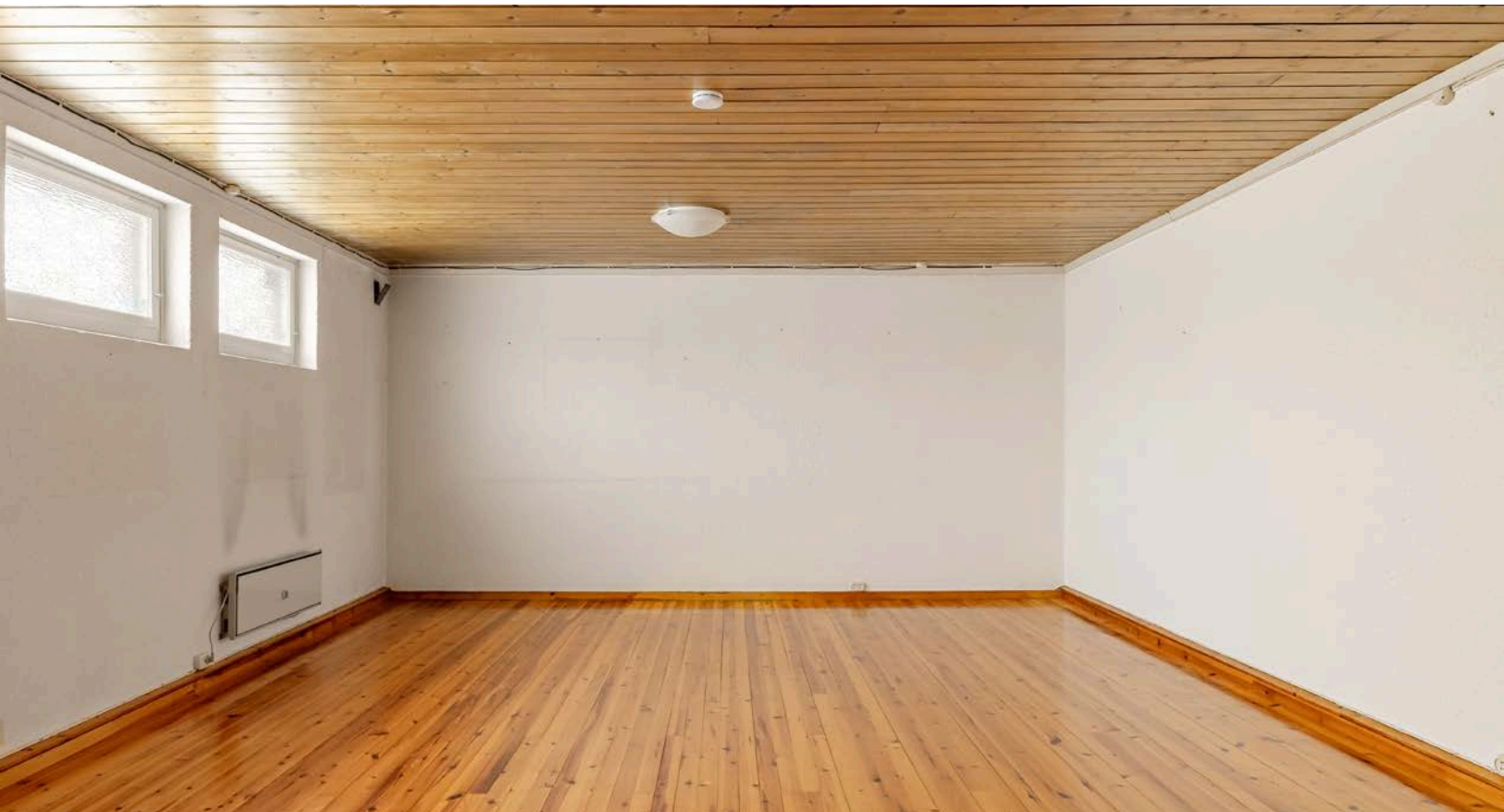
Gang/trapperom i kjelleren med adkomst til bod, toalettrom, kjellerstue og gang med videre adkomst til vaskerom og uinnredet kjellerrom.



Stor, lys og koselig kjellerstue med lakkerte tregulv. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som hobbyrom i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



I kjellerstuen er det en sjarmerende eldre vedovn med fine detaljer. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som hobbyrom i byggtegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Den gode størrelsen på rommet gjør at du enkelt kan innrede etter eget ønske og behov. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som hobbyrom i byggtegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



I kjelleren er det også et praktisk ekstra toalettrom med flislagte overflater. Toalettrommet er i tegningene en del av en matbod og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



I kjelleren er det et praktisk vaskerom med flislagt gulv, innredning, utslagskum og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 45m² fra 2009.



Parkering i dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.



I tillegg disponerer boligen en garasje på realsameiets tomt.



Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde på Hamar vest. Området er barnevennlig med kort avstand til flere barnehager og flere skoler i alle alderstrinn.



For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra boligen. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier.



Det er ca. 3 km til Hamar sentrum. Ønsker du ikke å gå, er det ca. 400 meter fra inngangsdøren til bussholdeplass med hyppige avganger. På denne måten kommer du deg lett rundt i byen.

1. etasje



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.

Kjeller



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lille Prestrudveg 9 , 2315 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 3848

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1024

Referansenummer: YP3960

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med asfaltapp. Entrédør i heltre. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tolags glass. Og enkelte varevinduer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger i takplater og panel. Veggerflater kledd med tapetserte flater, pusset mur og panel. Gulvflater av parkett, vegg-til-vegg teppe, heltregulv, malt betong og gulvbelegg. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen, tilfarergulv, og synlig grunn (stein) i uinnredet kjellerrom. Etasjeskille mellom kjeller og første etasje i bjelkelag av tre. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjellerstue og stue i første etasje. Kjelleren er innredet med gang, toalettrom, bod, hobbyrom, vaskerom og kjellerstue. Et rom er uinnredet med synlige betongvegger og steingrunn. Boligen har lakkert tretrapp mellom kjelleretasje og første etasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår med veggflater av malt panel og malt mur. Himling av ubehandlet panel. Gulvet er flislagt. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Gulvstående utslagsvask med veggmontert armatur. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert i hjørne. Elektrisk romventilator med varmegjenvinner.

Bad oppgradert og slått sammen med eksisterende toalettrom i 2000. Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, tapetserte og flislagte veggflater. Malt panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i plast og kobberør. Synlige avløpsrør i plast og

støpejern. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med periodevis mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken. Varmtvannsbereider på 198L (fra 2002) plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2003 plassert i stue. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2006. Bolligen har betonggrunnmur. Tomten var snødekt befaringsdagen. Boligen har private stikkledninger fra byggeår tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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.

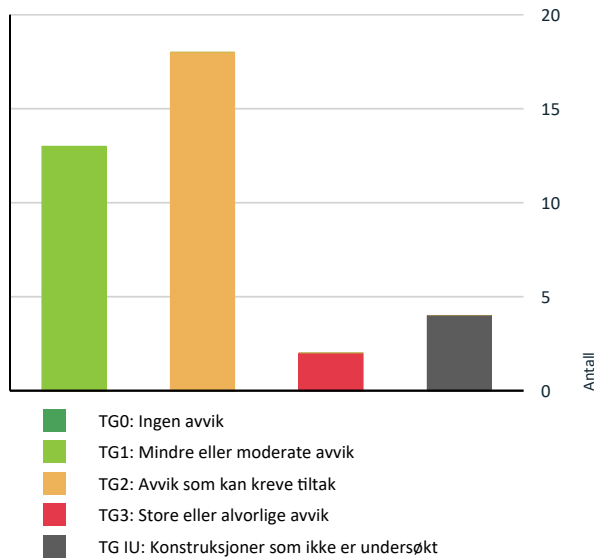
Det registreres avvik i kjelleretasje mot fremlagte plantegninger det er etablert kjellerstue, vaskekjeller og toalettrom i etasjen som ikke er oppført på byggetegning. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsdagspunktet.

Garasje

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

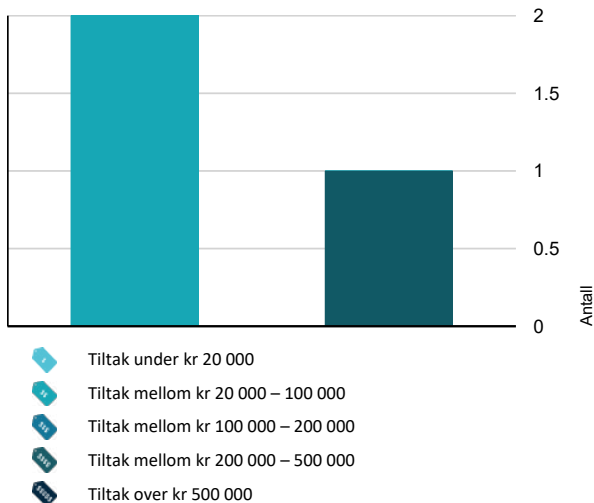
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmepumpen er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid. Selger opplyser at varmepumpen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet medfører svikt i funksjon og redusert oppvarmingseffekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert eldre soilsluk i rommet, og det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt på gulv eller vegger. Utførelsen er ikke i samsvar med dagens krav til fuktsikring i våtrom. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner med påfølgende skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befaring, og overflater, slitasje og eventuelle skader lot seg derfor ikke kontrollere. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og funksjon.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner var fylt med is ved befaring, noe som ga begrenset mulighet for vurdering av funksjon og avrenning. Registrert isdannelse indikerer redusert vannavledning fra takflatene. Forholdet medfører økt risiko for oppsamling av vann, lekkasje mot bygningsdeler og skadeutvikling på takrenner, nedløp og tilstøtende konstruksjoner.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befaring. Det registreres imidlertid enkelte åpninger i lusinger bak overliggere som er tilstrekkelig store til at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for inntrengning av skadedyr med påfølgende skade på isolasjon, materialer og tilstøtende bygningsdeler.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen og loftet har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og hele arealet er ikke undersøkt som følge av manglende gangbart underlag. Det er registrert avstand mellom taksperrer på om lag 1,2 meter, noe som er vesentlig større enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Slik avstand innebærer at materialer og løsninger som normalt er dimensjonert for standard senteravstand ikke uten videre kan benyttes. På undersiden av forhudningspapp over isolasjon er det stedvis observert kondensering og isoppbygging. Forholdet vurderes å ha sammenheng med luftlekkasjer fra oppvarmede rom, som kan indikere utetthet i dampsperreresjiktet. Omfanget av forholdet er ikke avklart. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert funksjon i takkonstruksjon og tilstøtende materialer.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres værslitasje på utvendige karmen samt noe avflasset maling på innvendige karmen enkelte steder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og normal slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning i overflatebehandling og treverk, med redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører fremstår med normal bruksslitasje. Hovedinngangsdør er fra byggeår, og det må påregnes redusert tetthet som følge av alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og redusert komfort i tilstøtende rom.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det registreres fuktmerke i himling på ett soverom uten utslag ved fuktsøk på befaringsdagen. Årsak og omfang er ikke avklart. Det registreres i tillegg riss og slitasje på vegger samt stedvis skader og slitasje på heltregulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og tidligere fuktpåvirkning. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktproblematikk og videre skadeutvikling i himling og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken ikke avklares.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert høydeavvik i gulv, med målt samlet avvik på 20 mm i gang. Det registreres også knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med naturlige bevegelser, setninger og slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og økt knirk.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utført hulltaking og fuktmåling i nedre del av utlektet vegg i kjellerstue, uten at det ble registrert negative forhold. Luftens relative fuktighet (RF) inne i konstruksjonen ble målt til 23,1 % ved 13,2 °C. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn, og målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene som kan endre seg med årstider samt fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. I uinnredet kjellerrom er det registrert kondens på betongvegger og synlig fukt på veggoverflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lav temperatur i kombinasjon med lite luftbevegelse. Forholdet medfører økt risiko for muggvekst og skadeutvikling på rom under terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres slitasje og enkelte skader på trappens overflater og trinn, vurdert å ha sammenheng med bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert overflatekvalitet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige avvik ved vannledningene. Vannrør fra byggeår har imidlertid passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør fra byggeår har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på avløpsrør av støpejern i vaskerom. Forholdet medfører økt risiko for svekket materialstyrke, lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og svikt i funksjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, og det mangler topplatt på grunnmursplast. Forholdet medfører økt risiko for redusert dreneringseffekt og fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert vertikal sprekke dannelse i grunnmur i uinnredet kjellerrom. Årsak og omfang av eventuell bevegelse er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for videre sprekkeutvikling og fuktinntrengning i konstruksjonen.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stikkledninger fra 1969 har passert forventet brukstid. Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Selger opplyser at det er etablert strømføring i avløpsrør av sement i 2003, men dette er ikke dokumentert. Forholdet medfører økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer eller tilstopping over tid.



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Løsningen oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for ventilasjon i våtrom, hvor mekanisk avtrekk normalt legges til grunn for tilfredsstillende luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og luftbelastning i rommet.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert vindu plassert i dusjsonen samt glippe i veggbelegg innenfor dusjsonen. Forholdene vurderes å gi redusert motstand mot fuktbelastning i våtsone. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overgang mellom membran og sluk er ikke verifisert. Det er registrert glippe i veggbelegg i dusjsonen, og det er ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Membranløsningen har passert forventet brukstid på 25 år. Forholdene medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Det er fremlagt radonrapport fra 2008 med målt verdi på 300 Bq/m³ i kjeller. Eier opplyser at det i ettertid er montert romventilator i kjelleretasjen og utført målinger med elektronisk måleapparat som viser lavere verdier. Videre oppfyller innvendig trapp ikke dagens sikkerhetskrav, da det er åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm. Forholdene medfører økt risiko for helsemessig belastning ved radoneksponering samt økt risiko for fall og personskade.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000 Modernisering Oppgradering av bad, tak og drenering.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekking er fra 2020. Takflatene var i hovedsak dekket av snø ved befaring, og tekkingen er derfor ikke fullstendig inspisert. Det foreligger ingen opplysninger om avvik. Forholdet gir begrenset grunnlag for tilstandsvurdering av tekkingen. Det anbefales inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt for å verifisere tilstanden.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner var fylt med is ved befaring, noe som ga begrenset mulighet for vurdering av funksjon og avrenning. Registrert isdannelse indikerer redusert vannavledning fra takflatene. Forholdet medfører økt risiko for oppsamling av vann, lekkasje mot bygningsdeler og skadeutvikling på takrenner, nedløp og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og renses når værforholdene tillater det, og nødvendig utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning anbefales gjennomført.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befarung. Det registreres imidlertid enkelte åpninger i lusinger bak overligger som er tilstrekkelig store til at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for inntrengning av skadedyr med påfølgende skade på isolasjon, materialer og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør tettes og det anbefales å etablere egnet musesikring for å redusere risiko for inntrengning av skadedyr.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

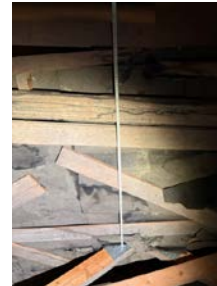
Takkonstruksjonen og loftet har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og hele arealet er ikke undersøkt som følge av manglende gangbart underlag. Det er registrert avstand mellom taksperrer på om lag 1,2 meter, noe som er vesentlig større enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Slik avstand innebærer at materialer og løsninger som normalt er dimensjonert for standard senteravstand ikke uten videre kan benyttes. På undersiden av forhudningspapp over isolasjon er det stedvis observert kondensering og isoppbygging. Forholdet vurderes å ha sammenheng med luftlekkasjer fra oppvarmede rom, som kan indikere utetthet i dampsperrsjiktet. Omfanget av forholdet er ikke avklart. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert funksjon i takkonstruksjon og tilstøtende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak og omfang bør undersøkes nærmere. Eventuelle utettheter i dampsperrsjiktet bør utbedres, og det anbefales å etablere gangbar adkomst der dette mangler for å muliggjøre kontroll og vedlikehold av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Varevinduer og vinduer med karmen i tre og to-lags glass. Det er montert to-lags glass fra 2011 i soverom og fra 2000 i øvrige rom i første etasje. I stue er glassene skiftet, mens karmene fremstår som originale. Varevinduer fra byggeår med nye innvendige glass i 2000 i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje på utvendige karmen samt noe avflasset maling på innvendige karmen enkelte steder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og normal slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning i overflatebehandling og treverk, med redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av karmen bør fornyes der maling er slitt eller avflasset for å opprettholde beskyttelse av treverket. Videre jevnlig vedlikehold anbefales for å begrense videre slitasje og forlenge vinduenes levetid.



TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i profilert utførelse fra byggeår og skyvebalkongdør med to-lags glass fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fremstår med normal bruksslitasje. Hovedinngangsdør er fra byggeår, og det må påregnes redusert tetthet som følge av alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og redusert komfort i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og vedlikehold av dør og tetningslister anbefales for å bedre tetthet og funksjon. Utskifting bør påregnes på sikt som følge av alder og begrenset restlevetid.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 26 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har markise. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befaring, og overflater, slitasje og eventuelle skader lot seg derfor ikke kontrollere. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold er borte, slik at overflater og konstruksjonens tilstand kan vurderes nærmere.



INNENDIG

TO 2 Overflater

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 og panel.

Vegger: Tapetserte flater, pusset mur og panel.

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe, heltregulv, malt betong og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

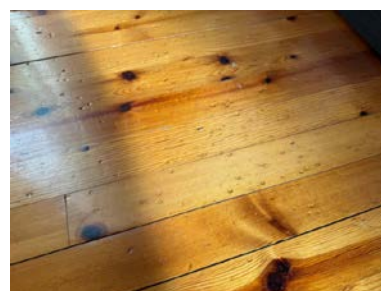
Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det registreres fuktmerke i himling på ett soverom uten utslag ved fuktsøk på befaringsdagen. Årsak og omfang er ikke avklart. Det registreres i tillegg riss og slitasje på vegger samt stedvise skader og slitasje på heltregulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og tidligere fuktpåvirkning. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktproblematikk og videre skadeutvikling i himling og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken ikke avklares.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktmerket bør undersøkes nærmere. Eventuelle lekkasjer eller fuktpåvirkning bør utbedres, og nødvendige overflateutbedringer anbefales gjennomført der det er registrert slitasje og skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen, tilfarergulv, og synlig grunn (stein) i uinnredet kjellerrom. Etasjeskille mellom kjeller og første etasje i bjelkelag av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høydeavvik i gulv, med målt samlet avvik på 20 mm i gang. Det registreres også knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med naturlige bevegelser, setninger og slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og økt knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale justeringer eller forsterkninger bør vurderes dersom forholdene oppleves sjenerende i bruk. Videre utvikling bør holdes under oppsikt. Ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet bør det påregnes avretting av underlaget.



TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjellerstue og stue i første etasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med gang, toalettrom, bod, hobbyrom, vaskerom og kjellerstue. Et rom er uinnredet med synlige betongvegger og steingrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført hulltaking og fuktmåling i nedre del av utlektet vegg i kjellerstue, uten at det ble registrert negative forhold. Luftens relative fuktighet (RF) inne i konstruksjonen ble målt til 23,1 % ved 13,2 °C. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn, og målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene som kan endre seg med årstider samt fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. I uinnredet kjellerrom er det registrert kondens på betongvegger og synlig fukt på veggoverflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lav temperatur i kombinasjon med lite luftbevegelse. Forholdet medfører økt risiko for muggvekst og skadeutvikling på rom under terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir redusert egnethet for oppbevaring og bruk, og det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen. Ventilasjon og luftutskifting bør forbedres, og rommet bør holdes oppvarmet ved behov for å redusere kondens. Det bør også gjennomføres oppfølging/kontroll over tid for å se om forholdet endrer seg gjennom sesongene og for å bekrefte effekt av tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom kjelleretasje og første etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

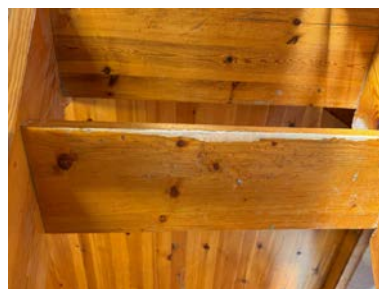
- Det er avvik:

Det registreres slitasje og enkelte skader på trappens overflater og trinn, vurdert å ha sammenheng med bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med skader bør utbedres ved behov, for å begrense videre slitasje og opprettholde funksjon.



TG 1 Innvendige dører

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



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater av malt panel og malt mur. Himling av ubehandlet panel.

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er tilfredsstillende.

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert eldre soilsluk i rommet, og det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt på gulv eller vegger. Utførelsen er ikke i samsvar med dagens krav til fuktsikring i våtrom. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner med påfølgende skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir høy sannsynlighet for skjulte fuktskader over tid. Oppgradering av slukløsning og etablering av godkjent membran og tettesjikt bør påregnes ved videre bruk av rommet som vaskerom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående utslagsvask med veggmontert armatur. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk romventilator med varmegjenvinner.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført, da veggkonstruksjonene i hovedsak består av mur og betong uten utlektede eller lukkede konstruksjoner. Det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt i rommet, og vann- og avløpsrør ligger åpent. Det ble ikke registrert negative forhold ved bruk av fuktindikator eller ved visuelle undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner. Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner over tid, uten at skadeomfanget kan fastslås.

1. ETASJE > BAD

Generell

Selger opplyser at badet ble oppgradert og slått sammen med eksisterende toalettrom i 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vindu plassert i dusjsonen samt glipe i veggbelegg innenfor dusjsonen. Forholdene vurderes å gi redusert motstand mot fuktbelastning i våtsonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere fuktbelastningen bør dusjkabinett benyttes. Veggbelegg i dusjsonen bør tettes eller utbedres for å bedre fuktsikringen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er ikke foretatt kontroll av lokalfall rundt sluk, da sluket er plassert under badekar og dermed ikke tilgjengelig for måling ved befarings. Fallforholdene rundt sluket er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgang mellom membran og sluk er ikke verifisert. Det er registrert glipe i veggbelegg i dusjsonen, og det er ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Membranløsningen har passert forventet brukstid på 25 år. Forholdene medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere fuktbelastningen bør dusjkabinett benyttes. Oppgradering av membran, sluktilkobling og tettesjikt bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i himling fra underliggende kjellerrom. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 68,0 prosent, ved 8,2 celsius.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, tapetserte og flislagte veggflater. Malt panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Løsningen oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for ventilasjon i våtrom, hvor mekanisk avtrekk normalt legges til grunn for tilfredsstillende luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og luktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å bedre luftutskiftingen bør det etableres mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i plast og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige avvik ved vannledningene. Vannrør fra byggeår har imidlertid passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vannledningene bør påregnes som følge av alder og begrenset restlevetid.



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør fra byggeår har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på avløpsrør av støpejern i vaskerom. Forholdet medfører økt risiko for svekket materialstyrke, lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av avløpsrørene bør påregnes som følge av alder og registrert korrosjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med periodevis mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198L (fra 2002) plassert på vaskerom.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige avvik ved befarings. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og svikt i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes som følge av alder og begrenset restlevetid.



TG 3 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2003 plassert i stue.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid. Selger opplyser at varmepumpen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet medfører svikt i funksjon og redusert oppvarmingseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmepumpen bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom. 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.

1969 Skiftet innmat i sikringsskap i 2008.

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?

Nei

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, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja Har vært varmgang i en stikkontakt ved gjennomgang stue/kjøkken. Dette er utbedret.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

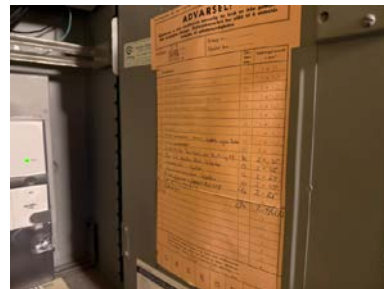
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av det elektriske anlegget er av eldre karakter, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999. Tilstanden er derfor ikke fullt ut verifisert. Forholdet medfører økt risiko for skjulte avvik og redusert elsikkerhet i anlegget. Med bakgrunn i dette så anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, og det mangler topplst på grunnmursplast. Forholdet medfører økt risiko for redusert dreneringseffekt og fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert innvendige forhold som indikerer svikt i dreneringen ved befaring. På bakgrunn av alder bør forholdet holdes under jevnlig observasjon. Montering av topplst på grunnmursplast anbefales for å hindre at masser og overflatevann ledes bak fuktsikringen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bolligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vertikal sprekkdannelse i grunnmur i uinnredet kjellerrom. Årsak og omfang av eventuell bevegelse er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken bør utbedres med gjenpussing, og forholdet bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.



! TG IU Terrenghforhold

Tomten var snødekt befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger fra byggeår tilknyttet kommunalt vann og avløp. Selger informerer at det er lagt strømppe i eksisterende sementrør i regi av veiet i 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledninger fra 1969 har passert forventet brukstid. Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Selger opplyser at det er etablert strømppeforing i avløpsrør av sement i 2003, men dette er ikke dokumentert. Forholdet medfører økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer eller tilstopping over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales kamerainspeksjon av avløpsledningene for å avklare tilstand og restlevetid. Videre tiltak bør vurderes basert på resultat fra kontrollen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er fremlagt radonrapport fra 2008 med målt verdi på 300 Bq/m³ i kjeller. Eier opplyser at det i ettertid er montert romventilator i kjelleretasjen og utført målinger med elektronisk måleapparat som viser lavere verdier. Videre oppfyller innvendig trapp ikke dagens sikkerhetskrav, da det er åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm. Forholdene medfører økt risiko for helsemessig belastning ved radoneksponering samt økt risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å gjennomføre ny langtidsmåling med sporfilmer for å fastsette årsmiddelverdi og avklare behov for øvrige radontiltak. Innvendig trapp bør utbedres slik at åpninger mellom trinn og i rekkverk reduseres til anbefalt sikkerhetsnivå.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

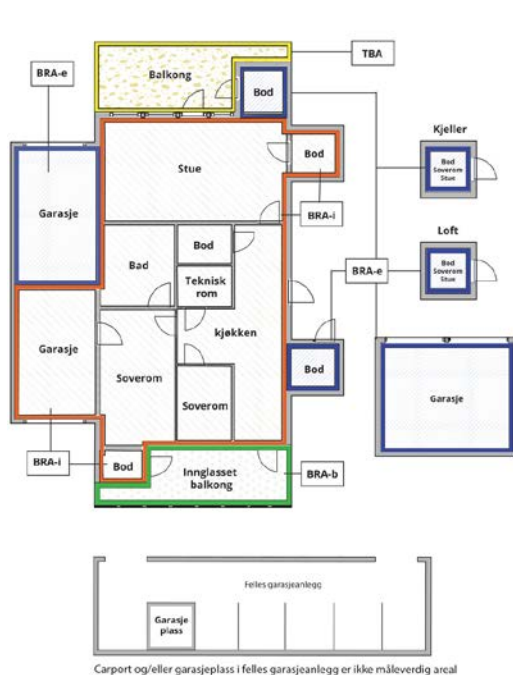
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	125			125	
1. Etasje	133			133	26
SUM	258				26
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, toalettrom, bod, kjellerstue, vaskerom, hobbyrom, uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik i kjelleretasje mot fremlagte plantegninger det er etablert kjellerstue, vaskekjeller og toalettrom i etasjen som ikke er oppført på byggetegning. 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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Solvår Synnøve Harsem	Kunde
	Petter Harsem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3848		0	1135.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lille Prestrudveg 9

Hjemmelshaver

Harsem Petter, Harsem Solvår Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Lille Prestrudveg 9, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn PETTER HARSEM
Selger 2: fornavn og etternavn SOLVÅR SYNNØVE HARSEM
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse LILLE PRESTRUDVEG 9	Postnummer 2315	Sted HAMAR
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen 2000 ca. september.	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Sammenslåing av toalett og bad. Dette ble gjort i år 2000. Har utført badet. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Nytt tak 2020 grunnet en vannlekkasje. Dette var en forsikrings sak og de hjalp til med å tørke opp. Enkelte sprulige merker på vegg tak etter dette.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Nytt tak. undertak og takteiling. Behlervold var utførende.

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Nei, nye termovinduer er installert (Vilhe bod og vindfang).
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Tegnet og bysset dobbelgarasje Ferdigstilt 2009.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Tidlig 2000 hadde vi litt overvann i kjelleren som et resultat av dette tok vi dreneringen rundt hele huset ca. 2006 av firma.
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☒ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet se beskrivelse pkt. 9. Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Hatt noen tilfeller av skjegskure og sølvne. Behjempet via IF forsikring og Petras.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Laust strømppe i eksisterende sementbør i regj av velet. i 2003.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Se beskrivelse pkt. 14.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Satt inn peisinnsett 2013, godkjent av brannvesenet.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Skiftet innmat i strømskapp til automatstrømer og lagt strøm til garasje. Utført av David Nordby

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble Gjort jevnlig målinger fra 2011 og til dags dato: Siste måling lå på 105 bq (Nov/des 25').
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Dobbel garasje (2009) Eldre reihugarasje (benyttes som bod)
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Noe riss i murpuss på frem- og baksida.
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	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.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted HAMAR	Selger 1: dato 22/12-25	Selger 1: underskrift Petter Harsen
Selger 2: sted HAMAR	Selger 2: dato 22/12-25	Selger 2: underskrift Søren S. Harsen
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Nabolagsprofil

Lille Prestrudveg 9 - Nabolaget Prestrud/Solhellinga - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Utfarten Linje B21	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 🚗 3.3 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min 🚗

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	11 min 🚶 1 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min 🚶 1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Hamar katedralskole 1300 elever	9 min 🚶 0.8 km
Wang Toppidrett Hamar	13 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Maxi Storsenter	13 min 🚶
-------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

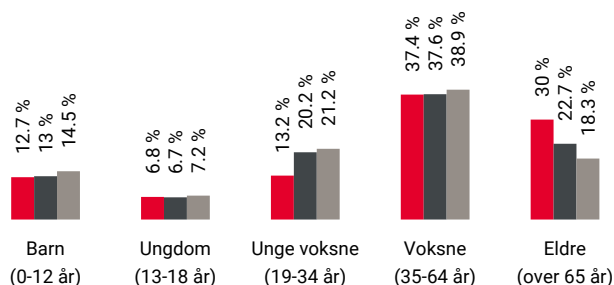
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestrud/Solhellinga	831	355
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min 🚶 0.4 km
Furuberget barnehage (1-2 år) 22 barn	9 min 🚶 0.8 km
Hamar gårdsbarnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Storhamar	7 min 🚶
Coop Prix Ajer Søndagsåpent	8 min 🚶 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 90/100

Sport

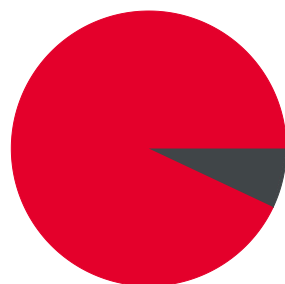
⚽ Bekkesvea ballplass 6 min
Ballspill 0.5 km

⚽ Kattahallen 7 min
Aktivitetshall 0.6 km

🚴 Espern express 13 min

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 19 min

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 7% annet

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er veldig stille og godt å bo her. Veldig sjelden at det er bråk. Menneskene rundt her er snille og høflige.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Storhamarsenteret

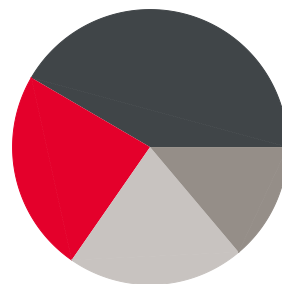
7 min



Ditt apotek Storhamarsenteret

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

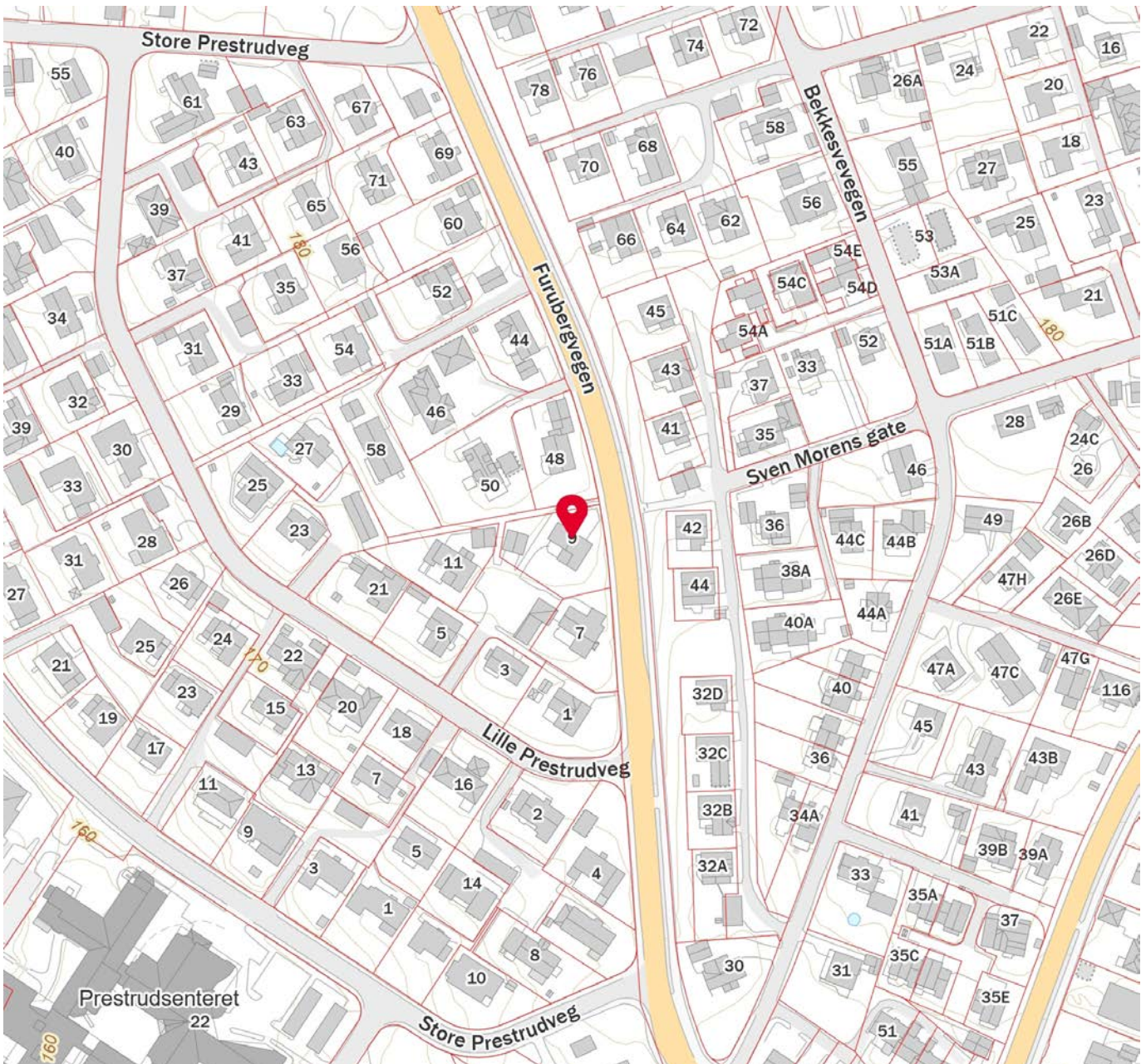
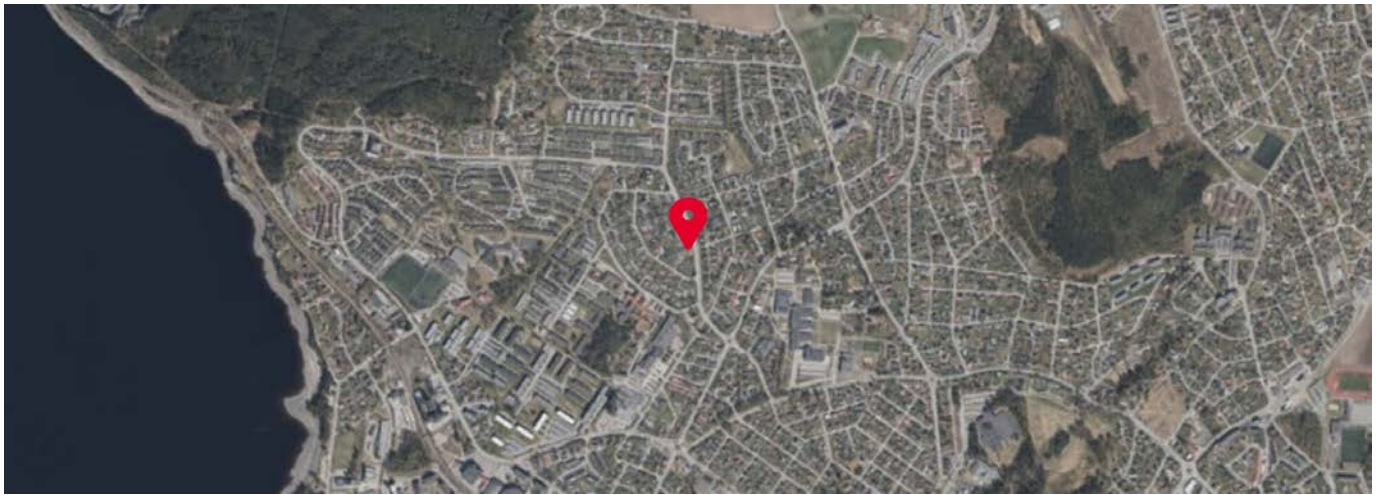
■ Prestrud/Solhellinga

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lille Prestrudveg 9
2315 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre