

aktiv.

Nystuvegen 24A, 2316 HAMAR

HAMAR VEST



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Per Arne Grøndahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 181 kvm/203 kvm
Tomtstr.: 711.9 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 3689
Oppdragsnr.: 1213260062

DITT NYE HJEM?

Her får du en enebolig over en etasje med underetasje. Boligen er oppført på 1960-tallet og har behov for oppgraderinger. I 1. etasje er det vindfang, gang, to stuer, kjøkken, bad og to soverom. I underetasjen er det utleiedel med stue, sovealkove, toalettrom og et lite, enkelt kjøkken. I tillegg er det i hoveddelen et eldre vaskerom og bodrom. Frittstående garasje på ca. 21 m². Boligen ligger på Hamar vest med kun et par hundre meter ned til Mjøsa med fine turstier og bademuligheter. Det er kort vei til både bussforbindelse, barnehager og skoler for alle alderstrinn. Ca. 3 km til Hamar sentrum med butikker, spisesteder og diverse servicefunksjoner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	76
Energiattest	82
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 203 kvm

TBA: 32 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 kvm Vindfang, gang, to stuer, kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e: 1 kvm Bod.

Underetasje

BRA-i: 74 kvm Gang, kjellerstue, soverom, kjøkken, toalettrom, vaskerom, gang/hobbyrom, hobbyrom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm Terrasse og inngangsparti.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje.

Tomt

Eiertomt på ca. 711 m². Tomten har opparbeidet hage med plen .

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

Beliggenhet

Boligen har en god beliggenhet på Hamar vest med barneskole, barnehager, idrettsanlegg og friområder i umiddelbar nærhet. Kort spasertur til Mjøsas strender og Furubergets turstier og lysløyper. På vei mot Hamar sentrum langs Mjøsa passerer du både Jernbanemuseet og Domkirkeodden. Videre inn mot sentrum kommer man til Koigen som er et flott friområde med bla. sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane og skateanlegg.

Hamar er en by som byr på en rekke kulturaktiviteter, samt flotte restauranter og kaféer. Basarene, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære. Du finner også det flotte kulturhuset med bibliotek, kino og en rekke musikkarrangementer og forestillinger året igjennom. Fra Hamar togstasjon er det hyppige togavganger til Oslo Lufthavn og Trondheim, samt god bussforbindelse til bl.a. Elverum og Gjøvik.

1 km fra boligen ligger Storhamarsenteret med butikker, apotek, bank og restaurant. Bussholdeplassen ligger ca. 200 meter unna boligen og avstand til sentrum er ca. 3 km.

Boligen ligger ca. 400 meter fra Vestenga barnehage. Blåveisen barnehage ligger ca. 550 meter unna boligen. Presterud barneskole ligger ca. 450 meter unna boligen. Wang ung og toppidrett ligger ca. 700 meter unna. Til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole er det ca. 1,8 km. Til Storhamar videregående skole er det ca. 1,3 km.

Ca. 750 meter fra boligen finner du idrettsanleggene CC-amfi og Boligparter arena og treningssenteret Espern.

Byggemåte

Takflatene er tekket med takpanner. Undertak fra byggeårene. Taket er besikket fra bakkeplan. Ny takteking ble lagt i ca. 2000. Utført av: egeninnsats. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordsbeslag. Takstige. Snøfangere. Isbordsbeslag.

Eldre del:

Yttervegger av porebetong (siporeks eller ytong). Ytterveggene er utforet og sannsynligvis tilleggsisolert utvendig. Ytterveggene er kledd med tømmermannpanel og liggende panel. Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med glassvatt og sydde matter. Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.

Del med gangbart gulv på loft.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Overbygget takkonstruksjon over veranda ved inngang. Understøttet med tresøyler.

Varevinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1971, 1977, 1978, 1982 og 1983. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Ytterdør med dobbel dør.

1. etasje:

Malt ytterdør med 2 glassfelt. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Terrassedør med 2 lags glass.

Adkomst til terrasse fra stue/gang. Fundamentert på støpte pilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 17 m²

Adkomst til åpen balkong fra stue. Støpt dekke. Understøttet med skråstag i yttervegg. Utført med rekkverk av treverk. Areal på ca. 9 m²

Veranda ved inngang. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 5m².

Tretrapp ved inngang.

Innvendig

Gulvflater med teppe, vinylbelegg, laminatgulv, fliser og parkett. Overflater med malte plater, panel, malt strietapet, strie, tapet, fabrikkerte tynnplater og malt murpuss.

Himlinger med malt murpuss, folierte takessplater, spent duk og malte plater. Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille av porebetong (siporeks eller ytong elementer).

Tilbygget del: Trebjelkelag, isolert med mineralull.

Murt teglpipe. Sotluke i underetasje. Brannmur av murt teglstein. Eldre peisovn i kjellerstue. Gnistsikring utført med fliser under ildsted. Peis med peisinnatts i stue fra ca. 1972. Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong. Utført kjelleryttervegg i kjellerstue. Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Adkomst via trapp til underetasje. Trapp er belagt med teppe. Laminerte innerdører.

Utvendig bod: Gulvflater med tregulv. Overflater med porebetong. Himling med panel. Malt panelt ytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

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

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

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik.: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe og ventilasjonskanal. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige spiker igjennom undertak. Vepsebol på loft og muselort på loft. Satt ut musegift.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik.: Flere punkterte isolerglass.

Det er påvist sprekk i vindusglass i vaskerom.

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik.: Det er påvist sprekk i støpt dekke. Rust på skråstag.

- Utvendige trapper: Skjevheter i utvendig trapp.

- Innvendige overflater: Det er påvist glipper i overgang gulv/gulvlister i stue. Det er påvist glippe i laminatgulv. Det er påvist stedvis oppsprekking i overgang taklist/himling i underetasje.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik.: Observert svartpapp på mur, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon, og kan forårsake fuktproblemer/ skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef. Det er påvist fuktmerke i gang i underetasje. Eier opplyser: Drensrør var ikke påkoblet taknedløp på vinter, ble avglemt å koble på igjen om våren/sommeren. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

- Andre innvendige forhold: Misfarging i himling over utvendig bod.
- Overflater og innredning på kjøkken underetasje: Eldre innredning. Synlig vann på bunnplate under kum. Eldre røropplegg under kum.
- Overflater og innredning på kjøkken 1. etasje: Eldre innredning.
- Overflater og konstruksjon toalettrom underetasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Avskalinger i utvendig murpuss.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm i kjellerstue
Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue i tilbygget del.
Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på kjøkken i eldre del.
- Generell på vaskerom underetasje: Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Sprekk i flis og manglende membran.
- Generell på bad 1. etasje: Det er påvist sprekker i flere fliser. Del med manglende fugemasse og løse fliser ved el. vifte. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Ikke etablert fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Rust på skruer i sluk. Det er påvist lekk fra blandebatteri.
- Avtrekk på kjøkken underetasje: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

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

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom underetasje: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong.
- Andre installasjoner: Brannslukningsapparat kontrollert i 2024. Montert to stk. røykvarsler.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Takrennedløp på bakside har på vinterstid hatt en løs drensledning ut på plenen for og lede vannet ut på plenen. Denne ble avglemt på våren og ble liggenes inntil husvegg utover sommeren. Resultat synlig rose av fukt/skitt på innside i kjeller.

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

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

Felles vannledning med Nystuvegen 22 B røk nede på fortauet for 6/7 år siden. Lagt ny opp i bakken til fordelingskum.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Entreprenør Mathisen. Br.dal

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1961 på ca. 182 m² og garasje oppført i 1969 på ca. 21 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 181 m²

BRA-e: 1 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 32 m²

GUA: 209 m²

ALH: 27 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 107 m². Vindfang, gang, to stuer, kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e: 1 m². Bod.

Underetasje

BRA-i: 74 m². Gang, gang/hobbyrom, bod, vaskerom, kjellerstue, soverom, toalettrom og kjøkken.

Boligens øvrige areal:

TBA: 32 m². Terrasse.

GUA: 209 m².

ALH: 27 m². Uinnredet loft.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 21 m². Garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2008, 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 2028.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det ble anmerket følgende:

1. 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Gulvvarme på bad i 1. etasje.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vedfyring:

- Peis med peisinnsats i stue.
- Peisovn i kjeller.

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

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (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))

88 890 (Omkostninger totalt)
105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 32 665,- 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 10 382,-.

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 1 112 951 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 451 804 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 3689 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 100269, tinglyst den 19.01.1961. Gjelder bestemmelse om gjerde. Tomten skal holdes inngjerdet.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 8899, tinglyst den 23.07.2001. Gjelder bestemmelse om veg. Salgsobjektet har veirett over naboeiendommer med gnr./bnr. 1/ 5256 og 5257 som ligger vest for salgsobjektet.

- Dagboknr. 709829, tinglyst den 04.07.2023. Gjelder bruksrett. Eier av salgsobjektet har rett til å benytte areal på naboeiendom i sør med gnr./bnr. 1/7728 for å vedlikeholde garasjen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av våningshus i 1972. Det er ikke mottatt ferdigattest for øvrig bygningsmasse. Dette var ikke vanlig for tiltak før på slutten av 1960-tallet.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av enebolig i forbindelse med tilbygg fra 1972 og garasje fra 1969. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Rom i kjeller som er brukt som soverom er i byggetegninger registrert som dette, men rommet har for lite vindu til å tilfredsstille dagens krav til lys- og rømningsvei. På fasaden mot nord er et mindre vindu på kjøkkenet fjernet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei som går over naboeiendommene Nystuvegen 22 og Nystuvegen 22 A som ligger vest for salgsobjektet. Det er tinglyst veirett for nevnte forhold. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Kornsilovegen 88, fra 2023. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse og annen veggrunn. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen. Eiendommen ligger i hensynsone H 320 for flomfare, H330 for radon, H410 for krav vedrørende infrastruktur og H220 for gul støysone. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger nær jernbane. På andre siden av Nystuvegen pågår bygging av et større boligprosjekt med navn Kornhaven. Prosjektet er delt inn i flere byggetrinn hvor byggetrinn 2 er estimert å være ferdig i slutten av 2027/starten av 2028. Det må påregnes byggeaktivitet og anleggstrafikk i området når byggingen pågår. Prosjektet er leilighets bygg på 8 etasjer. Byggene kan skjerme for noe sol og utsiktsforhold for salgsobjektet.

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

På naboeiendom sørøst for salgsobjektet med gnr./bnr. 1/7728 er det bygget et tak på terrassen som er ca. 20 cm høyere enn det som er byggesøkt og godkjent. Dette vil nå bli omsøkt i kommunen og kjøper av salgsobjektet vil motta nabovarsel på nevnte forhold.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5 % av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

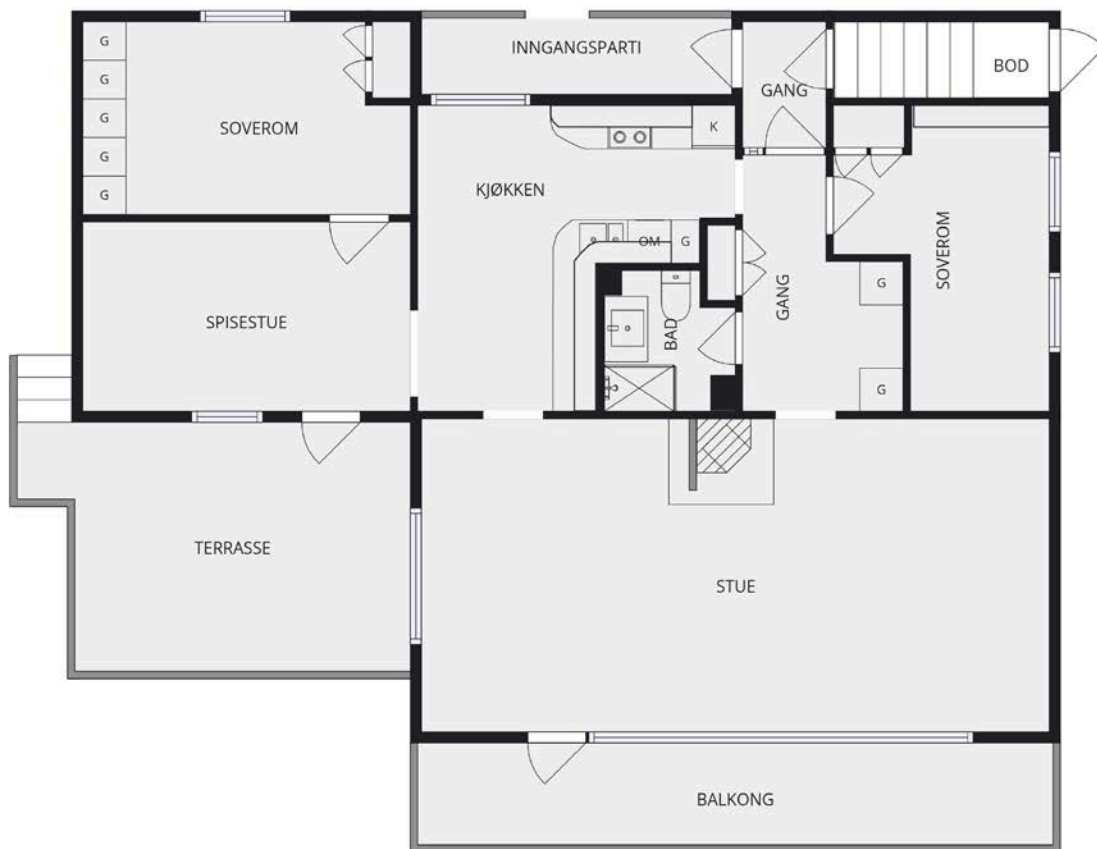
Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.04.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Nystuvegen 24A! Foto: Christian Aas.



Enebolig oppført i ca. 1961 over et plan med underetasje. Boligen har tilbygget stue og soverom fra 1972.



Boligen har en romslig stue med plass til flere sittegupper.



Det er peisovn i stua i tillegg til luft-til-luft varmepumpe.



Hyggelig sittebenk på baksiden av peisen.



I stua er det store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys.



Det er direkte adkomst fra stua til kjøkkenet.



Kjøkkenet har innredning fra HTH fra begynnelsen på 1990-tallet.



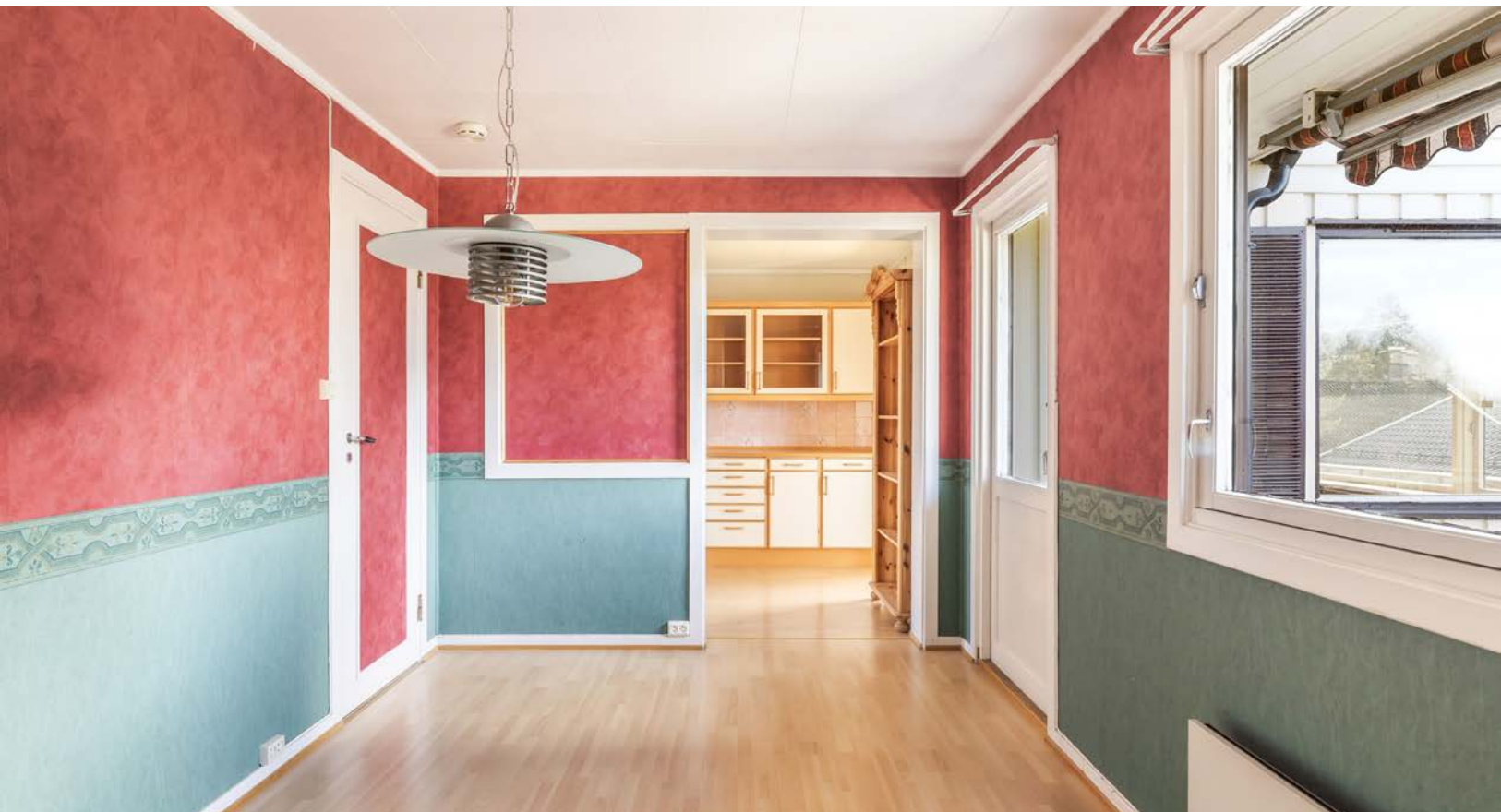
Det består av over- og underskap med glatte fronter, åpne hyller og enkelte overskap med glassfelt. Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Ved vinduet er det plass til et spisebord.



Fra kjøkkenet er det videre adkomst til spisestue til høyre.



Egen spisestue med tapetserte vegger.



Det er utgang til terrasse fra spisestua.



Terrassen er på ca. 17 m² med plass til utemøbler, blomster og annet ønskelig.



Det er montert markise på terrassen.



Boligen har to soverom i 1. etasje.



Dette er det største rommet med innebygde garderobeskap og plass til seng og andre ønskelig møbler.



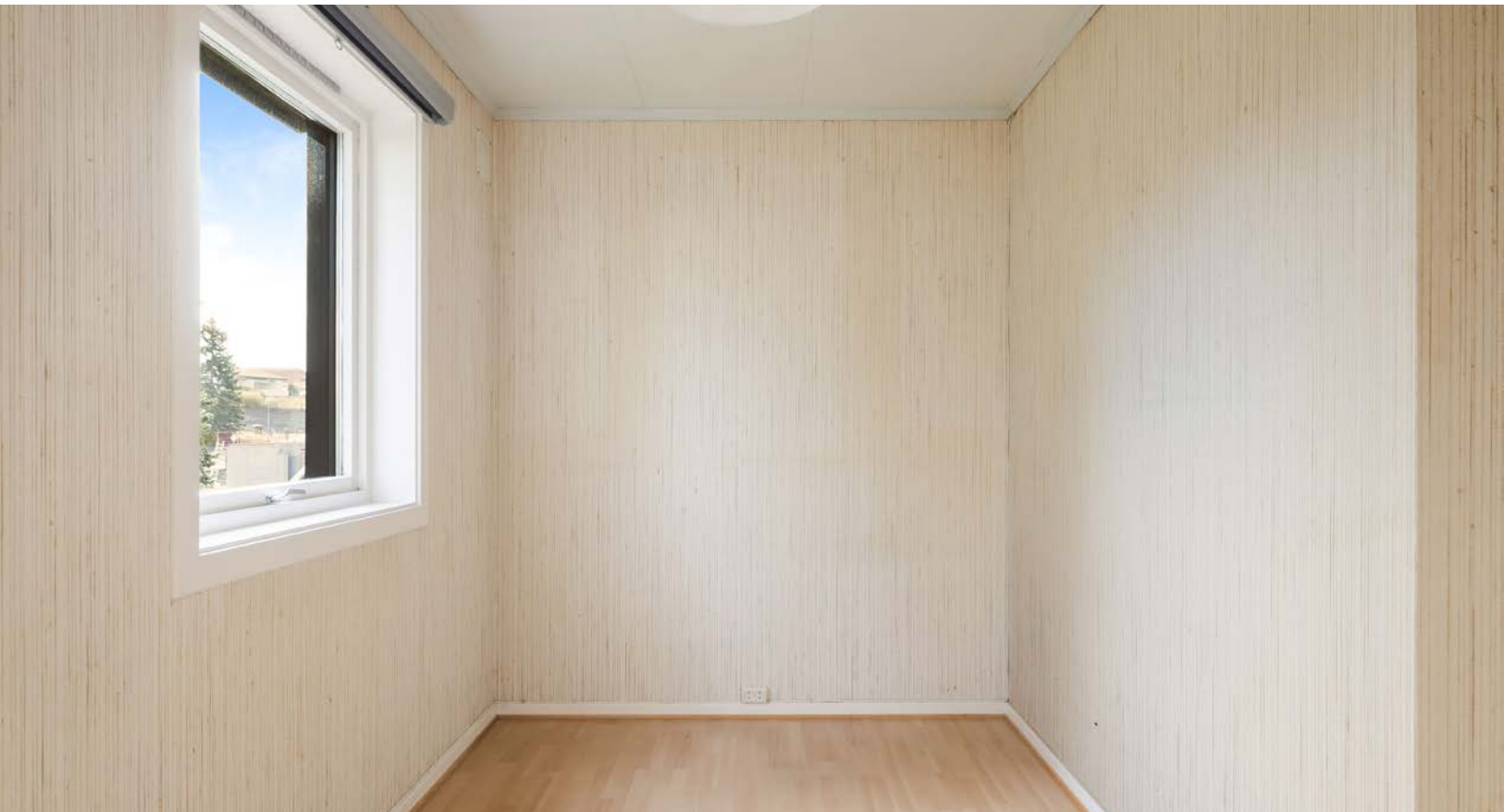
På på gulvet er det lagt vegg til vegg teppe.



Soverom to har også innebygde skap og hyller på vegg.



Et lyst og behagelig rom.



Rommet har en vinkeløsning hvor denne delen er naturlig for plassering av seng.



Flislagt bad med dusjkabinett og baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. Speil og lys med elektrisk uttak i overkant av servanten. Badet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard.



For øvrig har badet gulvmontert toalett og veggskap. I gulvet er det elektriske varmekabler.



Overbygd inngangsparti



Vindfang i 1. etasje med adgang til trapperom til kjeller til høyre i bildet.



Inngangsparti på baksiden av boligen med belegningsstein.



Gang med innebygde garderober.



Gang med oppbevaringsplass i kjeller.



Enkelt vaskerom i underetasjen med flislagt gulv og utslagsvask.



Rommet har behov for oppgradering.



God lagringsplass i kjelleren.



På fremsiden av boligen er det egen inngang til del i underetasjen.



Bod/hobbyrom.







Boligen er registrert med to boenheter, men delen i underetasjen er ikke egnet som en egen bolig per dags dato.



Stor og lys stue med teppe på gulvet.



Det er utgang via terrassedør i stua. Rommet har vedovn.



Enkelt mindre kjøkken med underskap med oppvaskkum og benkebeslag.





Toalettrom med gulvmontert toalett.



Rommet er omtalt som soverom i byggetegninger, men vinduet er for lite til at dette er godkjent som rømningsvei. Rommet har innebygde garderobeskap og adkomst til toalettrom.



Boligen ligger på en høyde i en liten stikkvei fra Nystuvegen.



Hage med plen, trær og diverse beplantning.



Enkelgarasje med garasjeport og sidedør.






Beliggende på Hamar vest med kort vei til både Mjøsa og Furuberget - to steder som byr på fine turområder.




Det er også kort vei til Prestrudbana med en rekke aktiviteter og tilbud for barn og unge.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nystuvegen 24A , 2316 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 3689

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2016

Eiendomsverdi ref nr: QM1676

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Undertak fra byggeårene.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i ca.2000. Utført av: egeninnsats.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Snøfangere.
Isbordbeslag.

Eldre del:

Yttervegger av porebetong (siporeks eller ytong).
Ytterveggene er utforet og sannsynligvis tilleggisolert utvendig.
Ytterveggene er kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Tilbygget del:
Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med glassvatt og sydde matter.
Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.
Del med gangbart gulv på loft.
Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Overbygget takkonstruksjon over veranda ved inngang.
Understøttet med tresøyler.

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1971, 1977, 1978, 1982 og 1983.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Ytterdør med dobbel dør.

1.etasje:

Malt ytterdør med 2 glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.
Terrassedør med 2 lags glass.

Adkomst til terrasse fra stue/gang.

Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 17 m²

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Støpt dekke. Understøttet med skråstag i yttervegg.

Utført med rekkverk av treverk.

Areal på ca. 9 m²

Veranda ved inngang.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 5m²

Tretrapp ved inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med teppe, vinylbelegg, laminatgulv, fliser og parkett.
Overflater med malte plater, panel, malt strietapet, strie, tapet, fabrikkerte tynnplater og malt murpuss.
Himlinger med malt murpuss, folierte takessplater, spent duk og malte plater.

Støpt gulv i underetasje.

Etasjeskille av porebetong (siporeks eller ytong elementer)

Tilbygget del:

Trebjelkelag, isolert med mineralull.

Murt teglpipe.

Sotluke i underetasje.

Brannmur av murt teglstein.

Eldre peisovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Peis med peisinnsats i stue fra ca.1972

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.

Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Adkomst via trapp til underetasje.

Trapp er belagt med teppe.

Laminerte innerdører.

Utvendig bod:

Gulvflater med tregulv.

Overflater med porebetong.

Himling med panel.

Malt panelt ytterdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i underetasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malt murpuss.

Himling med porebetong.

Vaskerom med støpejernsluk, opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri, skyllekar og skyllekar av plast.

Takventil, naturlig avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.

Bad fra starten på 1980 tallet.

Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning, servant, ettgrep blandebatteri, toalett og plastsluk.
Ventilasjon igjennom el.vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning i underetasje. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter, mosaikkfliser i benkerygg, togrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Ikke ventilert på kjøkken.
Eldre HTH innredning fra begynnelsen av 1990 tallet.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, skuffer, over og underskap, del med glassdører, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med malte plater.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil. Kanal av eternitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber.
Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i underetasje, 190 liter.
Ukjent alder.
Ikke fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat kontrollert i 2024.
Montert to stk røykvarsler.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i underetasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el.
Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.
Eldre del:
Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.
Tilbygget del:
Fundamentert på støpt vange. God gjennomlufting under bjelkelag til tilbygget del.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige trapp
Balkonger og terrasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

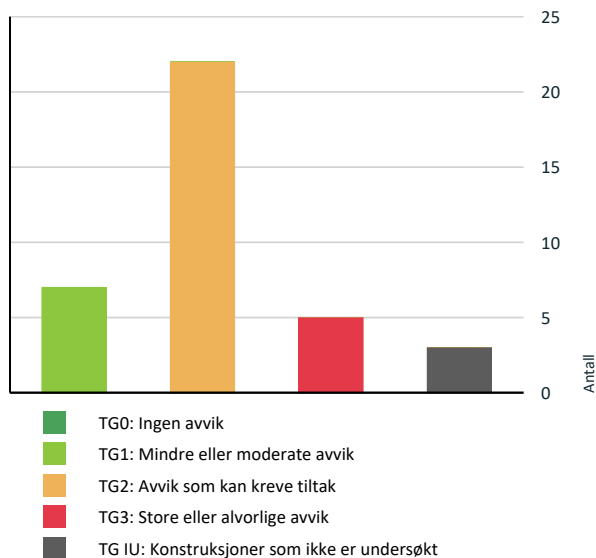
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

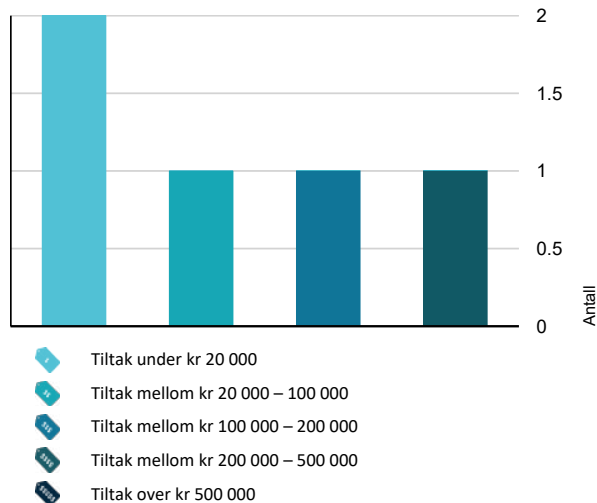
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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


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


! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)


! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)


! Utvendig > Dører [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** [Gå til side](#)


-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Overflater - 1** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)


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


-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)


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


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


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


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)




-  **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

Standard
Standard fra byggeåret i underetasje.
Generelt med innvendig standard fra 1990 tallet i 1.etasje.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Med gang/stue og soverom mot sørvest. Ca.byggeår. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takflatene er tekket med takpanner. Undertak fra byggeårene.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i ca.2000. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Snøfangere.
Isbordbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Eldre del:
Yttervegger av porebetong (siporeks eller ytong).
Ytterveggene er utforet og sannsynligvis tilleggsisolert utvendig.
Ytterveggene er kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Tilbygget del:
Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopptrekk og forvitring av panelet.
Konsekvensen av manglende lufting og vedlikehold er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.



Tilstandsrapport

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med glassvatt og sydde matter.

Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.

Del med gangbart gulv på loft.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Overbygget takkonstruksjon over veranda ved inngang.

Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe og ventilasjonskanal. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige spiker igjennom undertak.

Vepsebol på loft og muselort på loft. Satt ut musegift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i undertaket ved pipe og ventilasjonskanal, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå lekkasjer eller fuktskader over tid, noe som kan føre til råte, muggvekst og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre potensielle lekkasjepunkter og påfølgende fuktskader.

Vepsebol på loft bør fjernes for å unngå uønsket insektaktivitet i konstruksjonen. Museaktivitet bør følges opp og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre skader på isolasjon og konstruksjon.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1971, 1977, 1978, 1982 og 1983.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Flere punkterte isolerglass.

Det er påvist spekk i vindusglass i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduer med punkterte isolerglass og utbedring av slitte karmene og sprekker i treverket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader og forringet levetid på vinduene.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Underetasje:

Ytterdør med dobbel dør.

1. etasje:

Malt ytterdør med 2 glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Terrassedør med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres for å oppnå bedre tetthet mellom dørbblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue/gang.

Fundamentert på støpte piler.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 17 m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjoner eller skader på terrassen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt risiko for redusert levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Støpt dekke. Understøttet med skråstag i yttervegg.

Utført med rekkverk av treverk.

Areal på ca. 9 m²

Vurdering av avvik:

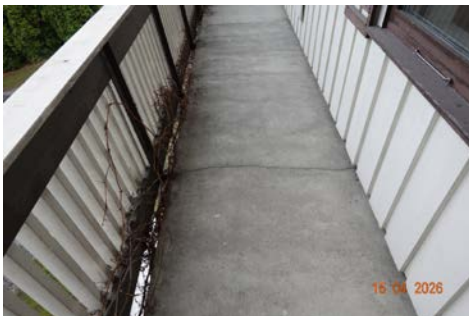
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i støpt dekke.
Rust på skråstag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekken i det støpte dekket bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Veranda ved inngang.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 5m²

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter i utvendig trapp for å sikre trygg bruk og forhindre økt slitasje eller ytterligere deformasjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med teppe, vinylbelegg, laminatgulv, fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang gulv/gulvlist i stue.

Det er påvist glippe i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i overgang mellom gulv og gulvlist samt i laminatgulvet bør utbedres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje.



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malte plater, panel, malt strietapet, strie, tapet, fabrikkerte tynnplater og malt murpuss.

Himlinger med malt murpuss, folierte takessplater, spent duk og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis oppsprekking i overgang taklist/himling i underetasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprekking i overgang mellom taklist og himling i underetasjen for å hindre videre sprekkdannelse og forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert estetisk kvalitet.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasje.

Etasjeskille av porebetong (siporeks eller ytong elementer)

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm i kjellerstue

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue i tilbygget del.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på kjøkken i eldre del.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dette gjelder kun avretting av gulv i kjellerstue. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:

Trebjelkelag, isolert med mineralull.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe.

Sotluke i underetasje.

Brannmur av murt teglstein.

Eldre peisovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Peis med peisinnstus fra ca.1972

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong. Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

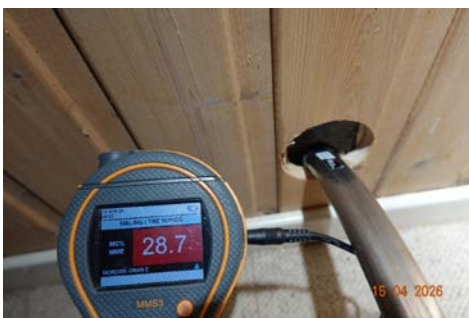
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Observert svartpapp på mur, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon, og kan forårsake fuktproblemer/ skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef. Det er påvist fuktmerke i gang i underetasje. Eier opplyser: Drensrør var ikke påkoblet taknedløp på vinter, ble avglemt å koble på igjen om våren/sommeren. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

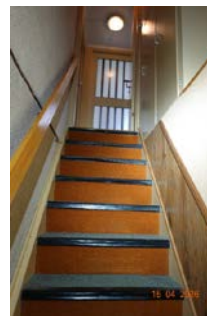
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes å fjerne svartpapp og etablere løsninger som sikrer tilstrekkelig uttørking og ventilasjon bak påforede vegger, for å redusere risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til videre fuktproblemer, muggdannelse og skade på bygningsmaterialer, samt forringet inn klima.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst via trapp til underetasje.
Trapp er belagt med teppe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

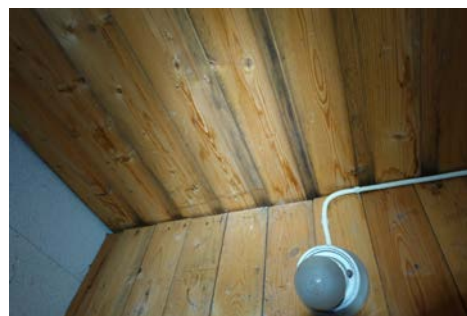
Utvendig bod:
Gulvflater med tregulv.
Overflater med porebetong.
Himling med panel.
Malt panelt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Misfarging i himling over utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Misfarging i himlingen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, for eksempel fukt eller lekkasje. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre skader på konstruksjonen og mulig utvikling av sopp eller råte.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre vaskerom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt murpuss.
Himling med porebetong.
Vaskerom med støpejernsluk, opplegg for vaskemaskin, ettgrep
blandebatteri, skyllekar og skyllekar av plast.
Takventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Sprekk i flis og manglende membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD



Generell

Beskrivelse

Bad fra starten på 1980 tallet.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Varmekabler i baderomsgulv.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning, servant, ettgrep
blandebatteri, toalett og plastsluk.

Ventilasjon igjennom el.vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist sprekker i flere fliser.

Del med manglende fugemasse og løse fliser ved el.vifte.

Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Ikke etablert fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Rust på skruer i sluk.

Det er påvist lekk fra blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av badet, hvor alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk, fallforhold og ventilasjon dokumenteres og utbedres.

Sprekker i fliser, manglende fugemasse og løse fliser kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader og muggdannelse.

Manglende tilluftspalte under innerdør gir utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

Manglende fall til sluk øker risikoen for vannansamling og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Lekkasjer fra blandebatteri må utbedres for å unngå ytterligere vannskader.

Videre bruk av badet med dagens tilstand innebærer betydelig risiko for følgeskader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TGIU 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter, mosaikfliser i benkerygg, togreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

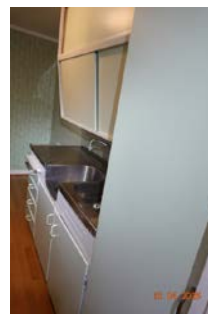
Synlig vann på bunnplate under kum.

Eldre røropplegg under kum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre lekkasje under kum, samt vurdere utskifting eller oppgradering av eldre innredning. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, mugg og redusert levetid på innredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TGIU 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ikke ventilert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå opphopning av fukt og lukt. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklime.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TGIU 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre HTH innredning fra begynnelsen av 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, skuffer, over og underskap, del med glassdører, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av innredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt risiko for slitasjeskader og eventuelle følgeskader på tilknyttede installasjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med malte plater.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil. Kanal av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme. Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasje, 190 liter. Ukjent alder. Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat kontrollert i 2024. Montert to stk røykvarsler.

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

Beskrivelse

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i underetasje. Montert strømmåler. Kursene er merket. Åpent ledningsnett.

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.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert strømmåler i 2018. Samsvarserklæring i skap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 På grunn av eldre elanlegg og sprekk i bryter til bad i 1.etasje anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Drenering og fuktisikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktisikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldre del:

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.

Tilbygget del:

Fundamentert på støpt vange. God gjennomlufting under bjelkelag til tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avskalinger i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig murpuss bør utbedres for å hindre ytterligere avskalning og forringelse av muren, samt redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapp
Balkonger og terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

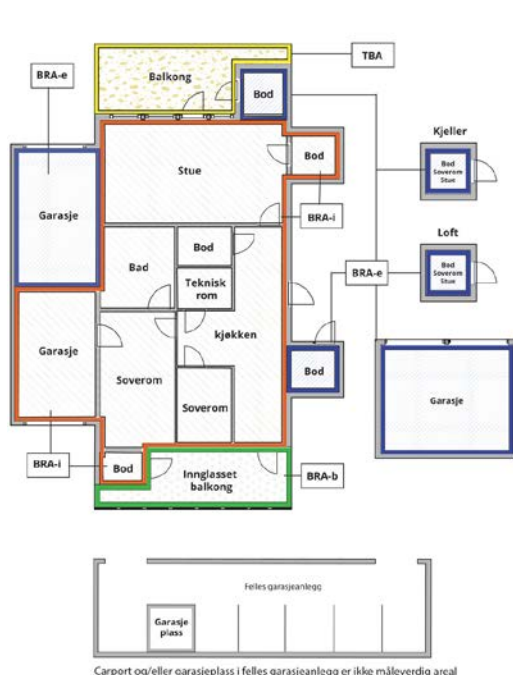
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	74			74			74
1.etasje	107			107	32		107
Utvendig bod		1		1			1
Uinnredet loft						27	27
SUM	181	1			32	27	209
SUM BRA	182						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, gang/hobbyrom, hobbyrom, bod, vaskerom, kjellerstue, soverom, toalettrom, kjøkken		
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, stue 2, soverom 2		
Utvendig bod		Bod	
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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
15.4.2026	Erik Sørli Per Arne Grøndahl	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3689		0	711.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Nystuvegen 24A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Per Arne Grøndahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hamar Vest i Hamar kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot sørøst.
Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Skiftet vannledning fra påkobling til fordelingskum. Utført i ca.2018

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Skrånende tomt. Beplantet skråning.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og asfaltert parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.
Belagt med belegningsstein ved inngangsparti.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1969

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vindu med ettlags glass.

Lys og strøm.

Montert leddport.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Montert snøfangere.

Panelt ytterdør.

Avvik:

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Per Arne Grøndahl

Boligen

Nystuvegen 24A

2316 Hamar

3403-1/3689/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Takrennedløp på bakside har på vinterstid hatt en løs drensledning ut på plenen for og lede vannet ut på plenen.

Denne ble avglemt på våren og ble liggenes inntil husvegg utover sommeren.

Resultat synlig rose av fukt/skitt på innside i kjeller.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Felles vannledning med Nystuvegen 22 B røk nede på fortauet for 6/7 år siden.
Lagt ny opp i bakken til fordelingskum.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Entreprenør Mathisen.Br.dal

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

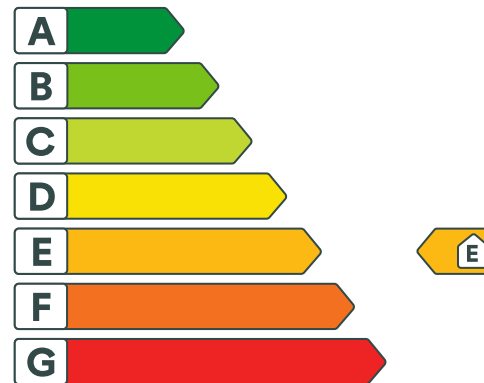
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Nystuvegen 24A, 2316 HAMAR	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289199
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 15467142
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 3689
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 181,0 m²	Oppvarmet bruksareal 181,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
237,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
282,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år
51 133 kWh

Nabolagsprofil

Nystuvegen 24A - Nabolaget Furuberget - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nystuvegen Linje 612, 697	2 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	5 min 2.5 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Hamar	8 min
Storhamar videregående skole 410 elever	16 min 1.4 km

«Fantastisk område med nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

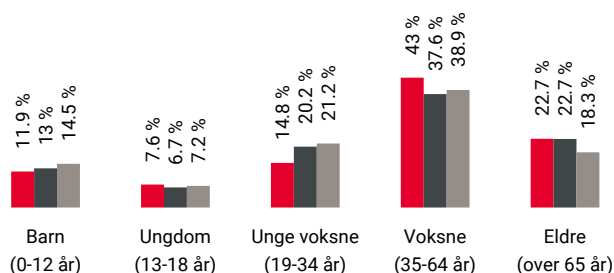
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furuberget	1 648	790
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestenga barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Martodden barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Storhamar	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



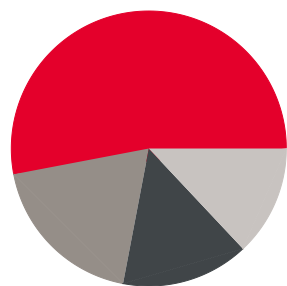
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

Prestrud kunstgressbane	3 min
Ballspill, fotball	0.3 km
Prestrudhallen Aktivitetssal	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
Espern express	8 min
Ankerskogen treningscenter/svømm...	5 min

Boligmasse



- 53% enebolig
- 15% rekkehus
- 19% blokk
- 13% annet

«Kort avstand til flere velassorterte forretninger.»

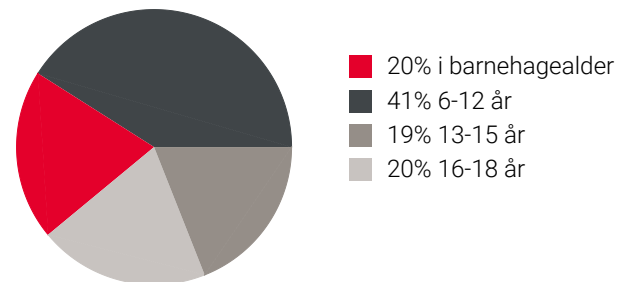
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Storhamarsenteret	12 min
Ditt apotek Storhamarsenteret	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

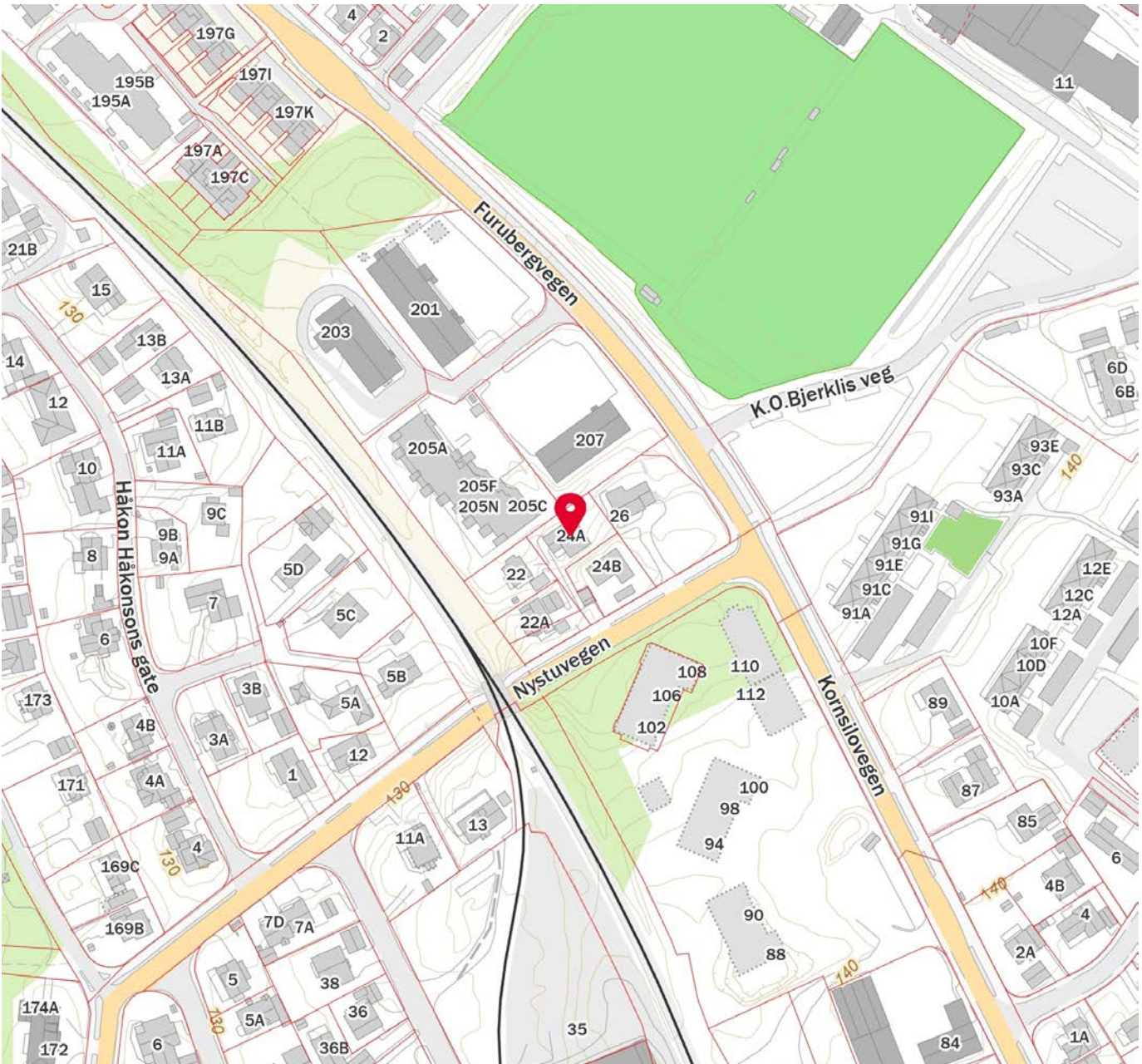



0% 46%

- Furuberget
- Hamar
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nystuvegen 24A
2316 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre