



aktiv.

Solhellinga 43 C, 2315 HAMAR

**Pent og velholdt rekkehus i
familievennlig og attraktiv
boligområde. Vestvendt terrasse
og hage. Elbil-lader og garasje.**



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 386 629,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 196 425,-
Felleskostn.: Kr 7 559,-
Selger: Camilla Krogstie
Lars Adrian Nilsson

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 148/153 km²
Tomtstr.: 19 852.2 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4224
Andelsnr.: 43403
Oppdragsnr.: 1213250265

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar vest og Solhellinga 43 C!

Et lyst, pent og velholdt rekkehus i attraktivt boligområde. Boligen har en familievennlig planløsning med fine oppholdsrom i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. I tillegg er det kjeller innredet med kjellerstue, 2 boder og vaskerom. Fra stuen er det utgang til solrik vestvendt terrasse og hage med plen, hekk og lekestue. Det er utvendig bod, takoverbygg og elbil-lader ved inngangspartiet og egen garasje i felles garasjerekke.

Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde i Solhellinga på Hamar vest. Her bor du med kort gangavstand til flere barnehager, skoler og øvrige servicetilbud. Flotte friarealer i umiddelbar nærhet i form av Furuberget og Mjøsa. Ca. 3 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 23 m²

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-i: 47 m²

Beskrivelse: Gang, innredet kjellerrom, vaskerom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 52 m²

Beskrivelse: Entré, gang, stue og kjøkken.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

17 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 49 m²

Beskrivelse: Gang, baderom og 3 soverom.

TBA: 6 m²

Beskrivelse: Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 19 852,2m². Tilnærmet flat tomt opparbeidet med belegningsstein, plen, diverse beplantninger og biloppstillingsplass.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde i Solhellinga på Hamar vest. Her bor du med kort avstand til flere barnehager, skoler og øvrige servicetilbud. Flotte friarealer i umiddelbar nærhet i form av Furuberget og Mjøsa. Her er det oppkjørte skispor i vinterhalvåret og turveier på sommeren.

Borettslaget har et pent og ryddig fellesområde med uteplass som er oppgradert med terrasseplattning, sandkasse, lekeapparat og huskestativ. Om vinteren blir det anlagt skøytebane.

Fra boligen er det kun ca. 200 meter til Vestenga barnehage, ca. 400 meter til Blåveisen barnehage og ca. 600 meter til Jønsrudløkka barnehage. Prestrud barneskole ligger ca. 300 meter unna boligen og til Storhamar barneskole er det ca. 1,2 km. For de eldre barna er det ca. 800 meter til Wang ungdomsskole og ca. 1,4 km til både Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole. Her er det med andre ord gangavstand for barn og ungdom i alle aldre. Det er også kort vei til Wang ung og Wang toppidrett. Rett i nærheten ligger også BoligPartner arena og CC-Amfi som huser henholdsvis Storhamar Håndball og Storhamar Hockey. Det er også kort vei til Prestrudbana hvor Storhamar Fotball holder til.

Storhamarsenteret ligger kun en liten spasertur unna og huser blant annet Kiwi,

apotek, blomsterbutikk og den populære bydelskroa La Perla. Det er ca. 1,5 km til Maxi storsenter med over et godt utvalg av forskjellige butikker.

Til Hamar sentrum er det ca. 3 km, hvor du finner et godt utvalg av restauranter, butikker og servicefunksjoner. Her ligger også Hamar kulturhus, med bibliotek, kino og et rikt utvalg av konserter og forestillinger året igjennom. Universitetet i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger også i Hamar sentrum. Like utenfor sentrumskjernen ligger CC Hamar med over 80 butikker og serveringssteder. Her finnes det noe for alle og enhver.

Fra sentrum er det kort vei til Mjøsas bredder. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Like i nærheten av leiligheten finnes flotte turstier i Klukhagan til både sommer- og vinterbruk. Ellers det kort veg og fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Furuberget som strekker seg videre mot Jessnes.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus - Byggeår: 1975.

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1975. Bygningen har betonggrunnmur. Yttervegger av trekonstruksjoner, oppført med grunnmur av betong. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner. Taktekking er ikke verifisert. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.01.2026, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ikke påvist lufting bak utvendig kledning, noe som er vanlig for byggeperioden, men som avviker fra dagens anbefalte løsninger. Det er ved befaring ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, råteskader eller annen negativ påvirkning på kledning eller tilstøtende konstruksjoner. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert uttørkingsevne bak kledningen, med påfølgende

risiko for skadeutvikling på kledning og veggkonstruksjon over tid.

* Utvendig > Dører: Entrédøren har tegn til utvendig slitasje. Entrédør og en balkongdør er fra 1994, og glassfeltene har nådd en alder som tilsier at økt risiko for punktering av glass bør påregnes.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert lokalt nivåavvik på ca. 12 mm over 2 meter på soverom, samt et samlet nivåavvik på ca. 19 mm i stue. Det er i tillegg registrert knirk i gulv i flere rom i både 1. og 2. etasje. Forholdene vurderes å være påregnelige ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet (byggeår 1975). Risikoen er i hovedsak knyttet til redusert brukskomfort, og det er ikke registrert forhold som indikerer pågående skadeutvikling i etasjeskillene.

* Innvendig > Radon: Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger boligen i et område med moderat til lav radonrisiko. Selger opplyser at det ble utført radonmåling i 2018 i regi av tidligere eier, med målt verdi på 60 Bq/m³. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målingen, og resultatet kan derfor ikke verifiseres. Manglende dokumentasjon gir begrenset kontrollgrunnlag for å fastslå dagens radonnivå i boligen.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Ved hulltakting og fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon ble det målt forhøyet fuktverdi på ca. 17,1 vektprosent i bunnsvill. Veggkonstruksjoner under terreng er oppført med innvendig dampsperre og forhudningspapp, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1975), men som gir begrensede uttørkingsmuligheter. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning med påfølgende risiko for skadeutvikling på bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

* Innvendig > Innvendige trapper: Kjellertrappen har åpninger over ca. 10 cm både mellom trinn og i rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i kjellertrappen samt i trapp mellom 1. og 2. etasje. Forholdene avviker fra dagens sikkerhetsnivå. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fall og personskade.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Deler av vanninstallasjonen består av kobberrør fra byggeår, og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Det er også etablert nyere vannrør av plast (rør-i-rør) fra ca. 2020. Det er ikke påvist tilgjengelige koblinger eller samlestokk for rør-i-rør-anlegget. Manglende tilgjengelighet gir begrenset mulighet for kontroll og tidlig avdekking av eventuelle lekkasjer. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer som kan utvikle seg skjult, med påfølgende risiko for skadeutvikling på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Deler av avløpsrørene er fra byggeår og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Løsningen er typisk for byggeperioden. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer eller redusert funksjon, med påfølgende risiko for skadeutvikling på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold på varmepumpen. Manglende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere drifts- og vedlikeholdshistorikk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert funksjon og uoppdagede feil over tid.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår. Det kan ikke verifiseres at det er etablert grunnmursplast. Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, noe som vurderes å ha sammenheng med dreneringens alder og utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning med påfølgende risiko for skadeutvikling på grunnmur, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er registrert riss i synlig betonggulv på våtrom. Risset vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og/eller uttørring av betongen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at rissene kan fungere som vannvei ved fuktbelastning, med påfølgende risiko for skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Vaskekjelleren har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Løsningen gir begrenset luftutskifting ved fuktbelastning. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at fukt ikke tørker tilstrekkelig ut, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert gliper i elastiske fuger, samt svertesopp i fugene. Det er også observert trapping i fuger, noe som indikerer ufagmessig utførelse. Forholdene gir redusert tetthet i overgangene. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktinntrengning bak overflater, med påfølgende risiko for skadeutvikling på vegg- og himlingskonstruksjoner.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Baderomsgulvet har mindre fall enn anbefalt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til ca. 23 mm, og gulvet er tilnærmet flatt fra toalett til dør. Utførelse av membran og løsning ved dør er ikke dokumentert. Det er innmurt badekar, og utførelse ved røroppstikk i gulv kan ikke verifiseres, herunder om det er benyttet mansjetter, da området er lite tilgjengelig. Det er i tillegg registrert løs elastisk fuge i overgang gulv/vegg. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktbelastning utenfor våtsone og skadeutvikling på gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluktypen er utført slik at det ved visuell kontroll ikke kan kontrolleres om overgangen mellom sluk og membran er korrekt utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan sluk, membran og tettesjikt er etablert. Forholdet gir begrenset grunnlag for å kontrollere utførelsen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle svakheter i sluk- og membranløsningen ikke avdekkes, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert drensspalte fra innebygd toalettsisterne, og sisternen er ikke utstyrt med sealingbag.

Løsningen gir begrenset mulighet for å lede eventuelt lekkasjevann ut i rommet og for tidlig varsling av lekkasje. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for skjult lekkasje med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på vegg- og gulvkonstruksjoner.

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

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er en vaskekjeller fra 1975. Det er etablert eldre soilsluk, og det er ikke påvist tettesjikt på gulv- og veggflater, noe som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet. Løsningen avviker fra dagens krav og gir begrenset beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom forholdet forblir uendret, er det høy risiko for fuktpåvirkning med påfølgende skadeutvikling på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Arvid Hanstad AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret i forbindelse med vannlekkasje i fra tak.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Fornyelse av overflater. Tettesjikt, membran og sluk.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Lekkasje over bad 2.etasje.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Frøyland Bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lekkasje og overflatefornyning.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig rekkverk i regi av borettslaget.

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

Svar: Ja. Sprekk i soil-rør, utbedret med nytt soilrør i 2024.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ocab

Beskrivelse av arbeidet: Byttet soilrør i regi av borettslaget.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Storhamar Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil-lader utenfor inngangsdør.

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

Svar: Ja.

Måling utført 2018.

Verdi: 60

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.
 2. etasje: Gang/trapperom, badrom og 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong.
- Kjeller: Gang/trapperom, innredet kjellerrom, 2 boder og vaskerom.

Utvendig bod på 5m², takoverbygg og elbil-lader ved inngangspartiet. I tillegg disponerer boligen en garasje i felles garasjerekke.

Standard

Rekkehus - Byggeår: 1975.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligen disponerer en egen garasje i felles garasjerekke. Montert elbil-lader utenfor inngangsdør i 2025.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft. Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Boligen er oppført før det ble innført krav om tiltak for å forebygge forekomst av radon i boliger.

Det ble foretatt en radonmåling i regi av borettslaget i 2018 og verdiene ble målt til 60 Bq/m³ i kjellerstue og 70 Bq/m³ i matbod.

Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger boligen i et område med moderat til lav radonrisiko.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 22.02.2016, 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 2036.

Feiing ble utført siste gang den 11.10.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 23.03.2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedfyring med peisovn i stue og vedovn i innredet kjellerrom. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badrom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 938 822,- per 31.12.2024.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 755 288,- per 31.12.2024.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 7 559,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 386 629,- per 09.12.2025.

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 625,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1692,-

Andel fellesformue

Kr 49 566,- per 31.12.2024.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blåveisen Borettslag

Organisasjonsnummer

948451565

Andelsnummer

43403

Om borettslaget

Blåveisen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 451 565, og består av 48 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2025 - Fornyelse av balkongrekkverk

2021 - Nytt takbelegg på alle hus

2019 - 2021 Nytt garasjeanlegg

2015 - 2016 Rehabilitering av gavlvegger

2015 - 2016 Skifte av vinduer og dører

2010 - Etterisolert tak på husene

I 2025 vil borettslaget starte arbeidet med å kartlegge borettslagets avløpsrør og vurdere kostnader og behov for eventuell fornyelse, samt vurdere og planlegge fremtidig vedlikehold opp mot resultatene fra energikartleggingen som borettslaget har satt i gang. Planen er også å fornye rekkverkene på terrassene i samme utførelse som balkongene, men dette er av estetisk karakter, og derfor ikke prioritert om andre behov er viktigere.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

94318237

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207953806

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,25%

Restsaldo: Kr. 18 558 289,-

Andel restsaldo: Kr. 386 629,17,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 313,99,-

Innfrielsesdato: 30.12.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 8 406,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 4 101 174,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 3 107 900,- i 2024.

Dette ga et negativt årsresultat i 2024 på kr. -54 864,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -361 814,- i 2024. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 2 301 887,- per 31.12.2024, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med kjæledyr i borettslaget, men disse skal ikke være til sjenananse for andre beboere. Eventuelle klager på det skal skriftlig fremmes styret. Ved gjentatte klager kan styret kreve kjæledyr fjernet fra borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes vanligvis 1-2 dugnader per år.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4224 i Hamar kommune.

Andelsnr. 43403 i Blåveisen Borettslag med orgnr. 948451565

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 10.12.1970, dagboknummer 106970.

Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser.

* Obligasjon, tinglyst den 28.08.1973, dagboknummer 105578. Beløp: NOK 1 584 000,-.

Panthaver: Andelseierne i borettslaget. Anf. prioritet etter obligasjon til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 28.11.1974, dagboknummer 990561.

* Pantedokument, tinglyst den 14.06.2021, dagboknummer 711672. Beløp: NOK 20 500 000,-. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg rekkehus i 2 etasjer i 1972.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er vaskerommet i kjelleren definert som mat (boligens tilleggsdel) og innredet kjellerrom definert som kjeller (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Vinduer i kjelleretasje (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduene kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Overbygget inngangsparti er i dag innlemmet som en del av entréen. Deler av entréen, samt innredet rom og vaskerom i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på takoverbygg ved den utvendige boden som ikke fremkommer av tegningene og terrassen som i dag er større enn hva den er på tegningene.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er

tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre overstyrt reguleringsplan for Hamar Vest fra 1968, hvor 10m² av eiendommen er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (19 788m²) og veg (64m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 262m² ligger i hensynsone for bevaring naturmiljø (H560_)

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

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

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og

interessenter.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

386 629 (Andel av fellesgjeld)

4 186 629 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

21 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 196 425 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 208 325 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 211 125 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 42 500,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar/overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 24 400,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 9 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.01.2026



Et lyst, pent og velholdt rekkehus i attraktivt boligområde. Fra stuen er det utgang til solrik vestvendt terrasse og hage med plen, hekk og lekestue.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti belagt med belegningsstein.



Utvendig bod på 5m², takoverbygg og elbil-lader ved inngangspartiet.



Montert elbil-lader utenfor inngangsdør i 2025.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti belagt med belegningsstein.



Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk entré med plass til sko i medfølgende skoskap.



Det er også ytterligere plass til oppheng av yttertøy, samt kommoder eller garderober.



Boligen har en familievennlig planløsning med fine oppholdsrom i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. I tillegg er det kjeller innredet med kjellerstue, 2 boder og vaskerom.



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



I stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Fra stuen har du utgang til en hyggelig og solrik vestvendt terrasse på ca. 17m². Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe. Det er også montert markise, terrassevarmer, utebelysning og stikkontakt.



Fra terrassen er det videre adkomst til hage opparbeidet med plen, hekk og lekestue.



Fra hagen er det tilgang til fellesarealer og fine friarealer.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld. Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



Det er montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Alle vinduene i boligen var nye i 2015.



Sjarmerende peisovn i stuen.



Naturlig plass til mediemøblement med TV. Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Det ble lagt nytt pent enstavs vinylgulv i stue, gang og kjøkken i 2025/26.



I stuen er det også plass til et stort spisebord.





Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene. Plass til frittstående hvitevarer (følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger).



Det er plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Kjøkkenet har pent enstavs gulv fra 2025/26 og overflater malt i en nydelig farge.



I boligens 2. etasje kommer du opp i en gang med videre adkomst til 3 soverom og badrom. I gangen er det montert en stor plassbygget skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass.



Boligen har et innbydende hovedsoverom med lunt teppegulv og overflater malt i en fin mørk blåfarge.



På soverommet har du naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Fra soverommet er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 6m².



Balkongen er overbygget, har malt betongdekke og plass til en koselig sittegruppe. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i flotte garderober som medfølger i handelen.



Soverom 2 er et lyst og romslig soverom som i dag er innredet som et nydelig barnerom.



Soverommet har laminat på gulv og overflater malt i en fin farge.



På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig, samt en kontorpult eller kommode. Det er også oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 3 er et noe mindre rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i plassbygde garderober.



Soverommet har laminat på gulv og overflater malt i en innbydende farge.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje har du et pent flislagt bad. Selger opplyser at rommet er oppgradert i 2021. Badet har fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.



God oppbevaringsplass i pen baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over.



Baderommet er også utstyrt med innmurt badekar og vegghengt toalett.



Vi tar turen nedover til kjelleretasjen!



I kjelleren er det et stort rom som i dag er innredet som en kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet har lunt teppegulv, overflater malt i en fin lys farge og en sjarmerende vedovn. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



I kjelleren er det også 2 boder og et praktisk vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Boligen disponerer en egen garasje i felles garasjerekke.



Borettslaget har et pent og ryddig fellesområde med uteplass som er oppgradert med terrasseplattning, sandkasse, lekeapparat og huskestativ. Om vinteren blir det anlagt skøytebane.



Boligen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde i Solhellinga på Hamar vest. Her bor du med kort gangavstand til flere barnehager, skoler og øvrige servicetilbud. Flotte friarealer i umiddelbar nærhet i form av Furuberget og Mjøsa.

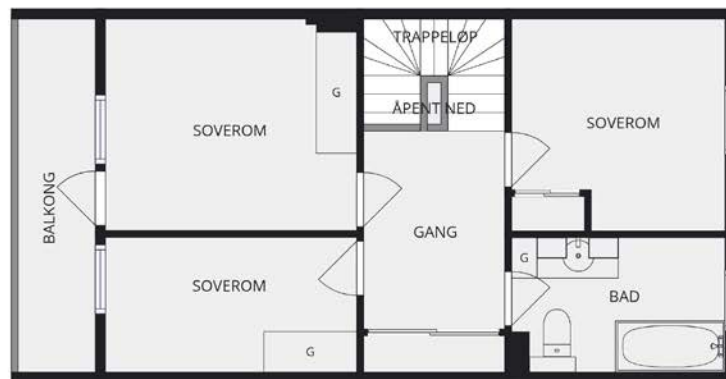
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

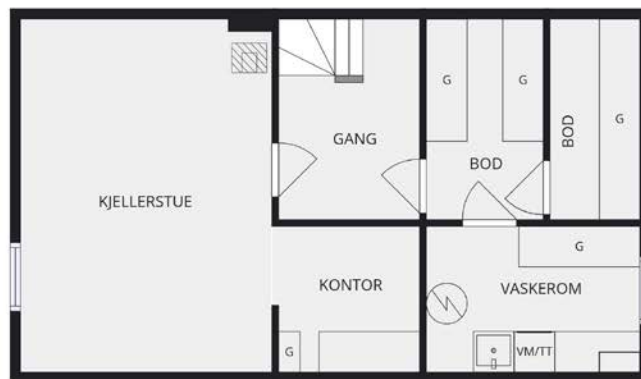
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Solhellinga 43C , 2315 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 4224

Andelsnummer 43403

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1004

Referansenummer: DQ1098

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus Yttervegger av trekonstruksjoner. oppført med grunnmur av betong. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner. Takteking er ikke verifisert. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger med malt panel. Veggflater av veggplater, malt panel, malte flater, lasert panel og tapetserte flater. Gulvflater av laminatgulv, vinylgulv, malt betong, teppefliser og fliser. Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjelleretasjen øvrige etasjeskiller er utført med bjelkelag av treverk. Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i stue og innredet kjellerrom. Åpen trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i glatt utførelse og en profilert dør med glassfelter fra forskjellige årstall. Plassbygde dører i enkelt utførelse fra byggeår i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggflater av malt mur og delevegger i åpen trekonstruksjon. Himlingsflater av panel. Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med armatur. Plassbygde reoler. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert på betongsokkel. Det er naturlig ventilering via klappventil på yttervegg.

Bad

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med vinylgulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel og malte tapetserte flater. Malte fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plastrør (rør-i-rør system). Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på 194L (fra 2022) plassert i

vaskekjeller. Luft til luft varmepumpe plassert i stue. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1975. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

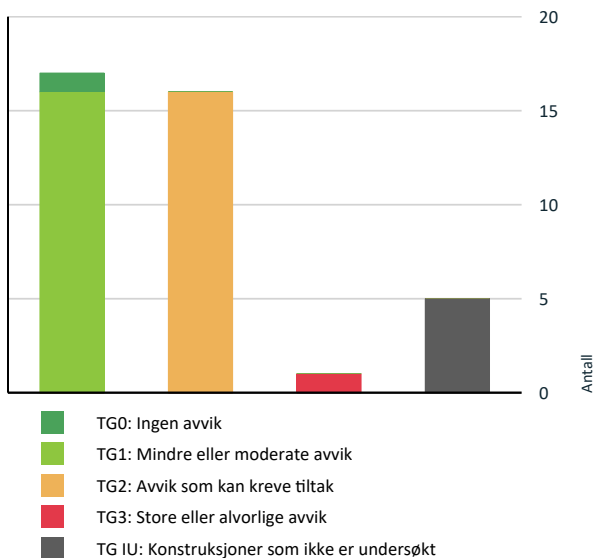
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

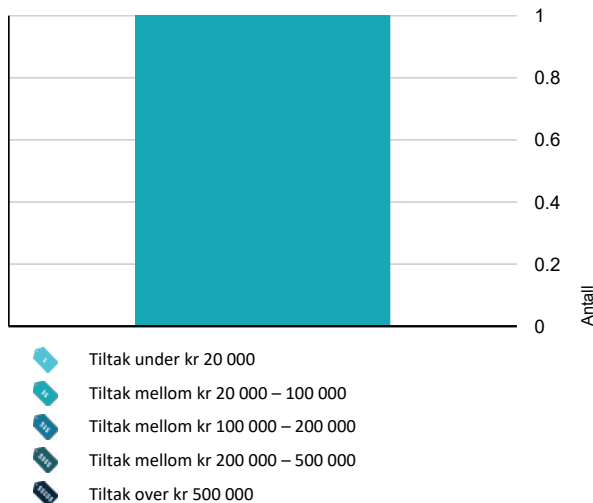
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selv om boligen er en del av ett borettslag så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet boligen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av for eksempel utvendige forhold og skjulte bygningsdeler tilfalle borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten. Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1975

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

ukjent alder, materialtype og snødekt.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking var snødekt befaringsdagen, og det var ikke mulig å verifisere materialtype, utførelse eller alder. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag, og eventuelle slitasjer, skader eller svakheter i tekkingen kan ikke vurderes. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at skjulte feil eller skader i taktekkingen ikke avdekkes i tide, med påfølgende risiko for skadeutvikling på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taktekking bør kontrolleres når snøforholdene tillater visuell inspeksjon. En slik kontroll vil gi grunnlag for å fastslå materialtype, tilstand og restlevetid, samt eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring.



Taktekking var snødekt befaringsdagen

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist lufting bak utvendig kledning, noe som er vanlig for byggeperioden, men som avviker fra dagens anbefalte løsninger. Det er ved befaring ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, råteskader eller annen negativ påvirkning på kledning eller tilstøtende konstruksjoner. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert uttørkingsevne bak kledningen, med påfølgende risiko for skadeutvikling på kledning og veggkonstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp over tid med jevnlig visuell kontroll, særlig med tanke på fuktpåvirkning, misfarging eller begynnende råteskader. Ved senere utskifting av kledning anbefales etablering av luftet løsning i tråd med dagens praksis.



Boligen er kledd med stående trekledning.



Det er ikke etablert lufting bak kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen er oppført med lukket pulttakskonstruksjon. Utvendig takflate ble ikke inspisert grunnet hensyn til personsikkerhet og snødekt tak ved befaring. Innvendig inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater er utført, uten at det ble registrert tegn eller symptomer på avvik med takkonstruksjonen på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

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

Ett vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking. Det anbefales justering og vedlikehold av beslag og mekanismer på det aktuelle vinduet. Øvrige vinduer fremstår med normal funksjon ved befaring.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu tar i karm ved åpning/lukking.

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass.

Basert på datomerking i glass så er entrédør og balkongdør på soverom fra 1994, og balkongdør (skyvedør) i stue er fra 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren har tegn til utvendig slitasje. Entrédør og en balkongdør er fra 1994, og glassfeltene har nådd en alder som tilsier at økt risiko for punktering av glass bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassfelt og dører bør kontrolleres jevnlig. Ved videre bruk anbefales normalt vedlikehold av dørene, og utskifting av entrédør og balkongdør når slitasje eller skader tilsier det.



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nord-vestvendt terrasse på 17 m2. terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning, markise, terrassevarmer og utvendig stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Terrassen var dekket av snø ved befaring, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere overflater, konstruksjon eller eventuelle skader. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag, og skjult slitasje/skader kan ikke utelukkes. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle skader ikke avdekkes i tide, med påfølgende risiko for skadeutvikling på terrassen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen bør kontrolleres når snøforholdene tillater visuell inspeksjon. En slik kontroll vil gi grunnlag for å vurdere tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring.



Snødekt terrasse.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra soverom til nord-vestvendt balkong på 6 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og treverk. Gulvflater av malt betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Balkongen var dekket av snø ved befarings, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere overflater, konstruksjon eller eventuelle skader. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag, og skjult slitasje/skader kan ikke utelukkes. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle skader ikke avdekkes i tide, med påfølgende risiko for skadeutvikling på terrassen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongen bør kontrolleres når snøforholdene tillater visuell inspeksjon. En slik kontroll vil gi grunnlag for å vurdere tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring.



Snødekt balkong.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

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

Beskrivelse

Himlinger: Malt panel

Vegger: Veggplater, malt panel, malte flater, lasert panel og tapetserte flater.

Gulv: Laminatgulv, vinylgulv, teppefliser og fliser.

Overflatene er fra forskjellige årstall, store deler av boligen har blitt overflatebehandlet og det har blitt lagt nye vinylgulv i gang, stue og kjøkken i 2025/2026. Basert på alder fremstår overflatene som funksjonelle, med normal bruksslitasje og noe knirk i enkelte gulvflater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokalt nivåavvik på ca. 12 mm over 2 meter på soverom, samt et samlet nivåavvik på ca. 19 mm i stue. Det er i tillegg registrert knirk i gulv i flere rom i både 1. og 2. etasje. Forholdene vurderes å være påregnelige ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet (byggeår 1975). Risikoen er i hovedsak knyttet til redusert brukskomfort, og det er ikke registrert forhold som indikerer pågående skadeutvikling i etasjeskillene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan normalt aksepteres ved fortsatt bruk. Det anbefales å følge utviklingen over tid, og eventuelle tiltak kan vurderes dersom skjevheter eller knirk oppleves sjenerende eller forverres.

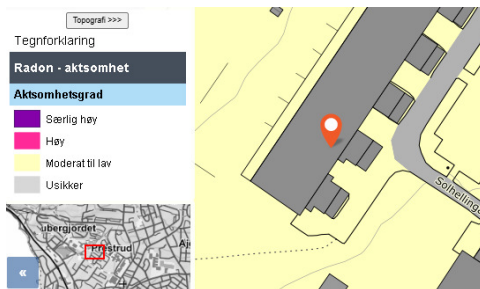
Tilstandsrapport



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 1 Radon

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft. Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Boligen er oppført før det ble innført krav om tiltak for å forebygge forekomst av radon i boliger. Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverd



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i stue og innredet kjellerrom.



Vedovn i innredet rom.



Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvflater av synlig malt betong og teppefliser. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt i utlektet veggkonstruksjon og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i innredet rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltakting og fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon ble det målt forhøyet fuktverdi på ca. 17,1 vektprosent i bunnsvill. Veggkonstruksjoner under terreng er oppført med innvendig dampsperre og forhudningspapp, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1975), men som gir begrensede uttørkingsmuligheter. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning med påfølgende risiko for skadeutvikling på bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør følges opp med videre fuktovervåking og jevnlig kontroll av konstruksjonen. Ved vedvarende forhøyede fuktverdier anbefales tiltak for å bedre uttørkingsforholdene, for eksempel gjennom forbedret ventilasjon eller fuktreduserende tiltak tilpasset kjellerens bruk.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrappen har åpninger over ca. 10 cm både mellom trinn og i rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i kjellertrappen samt i trapp mellom 1. og 2. etasje. Forholdene avviker fra dagens sikkerhetsnivå. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fall og personskafe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i kjellertrapp bør reduseres til et sikrere nivå, og det anbefales å etablere håndløper på vegg i begge trapper. Dette vil bedre sikkerheten ved bruk av trappene.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i glatt utførelse og en profilert dør med glassfelter fra forskjellige årstall. Plassbygde dører i enkelt utførelse fra byggeår i kjeller. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Enkelte dører henger i karm /terskel og vedlikehold i form justering av dørene anbefales. Det ble ikke avdekket tegn til avvik.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater av malt mur og delevegger i åpen trekonstruksjon. Himlingsflater av panel.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i synlig betonggulv på våtrom. Risset vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og/eller uttørring av betongen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at rissene kan fungere som vannvei ved fuktbelastning, med påfølgende risiko for skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Ved økt fuktbelastning eller videre utvikling av riss anbefales tetting eller overflatebehandling som reduserer risiko for vanninntrengning, alternativt oppgradering av gulvkonstruksjonen.



Det registreres riss i betonggulv.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er en vaskekjeller fra 1975. Det er etablert eldre soilsluk, og det er ikke påvist tettesjikt på gulv- og veggflater, noe som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet. Løsningen avviker fra dagens krav og gir begrenset beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom forholdet forblir uendret, er det høy risiko for fuktpåvirkning med påfølgende skadeutvikling på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av rommet med vannbelastning medfører høy risiko for fuktskader. Full oppgradering av vaskekjelleren med nytt sluk og etablert tettesjikt på gulv og vegger anbefales for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med armatur. Plassbygde reoler. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert på betongsokkel.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via klappventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskekjelleren har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Løsningen gir begrenset luftskifting ved fuktbelastning. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at fukt ikke tørker tilstrekkelig ut, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør forbedres for å sikre bedre uttørking ved bruk, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk eller annen egnet løsning tilpasset rommets bruk.



Klappventil for naturlig ventilasjon av rommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det er utført en fuktmåling i bunnsvill i åpen veggkonstruksjon, det ble ikke registrert forhøyde verdier (fuktmåling 7,9 vektprosent).



Fuktmåling i bunnsvill i delevegg.

2. ETASJE > BAD

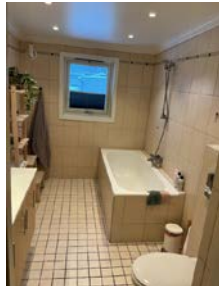
Generell

Selger opplyser at rommet er oppgradert i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gliper i elastiske fuger, samt svertesopp i fugene. Det er også observert trapping i fuger, noe som indikerer ufagmessig utførelse. Forholdene gir redusert tetthet i overgangene. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktinntrengning bak overflater, med påfølgende risiko for skadeutvikling på vegg- og himlingskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elastiske fuger bør fornyes med korrekt utførelse og tilpasset fugemateriale. Overflater og overganger anbefales kontrollert nærmere, og det bør vurderes å innhente dokumentasjon på våtromsarbeidene eller gjennomføre supplerende undersøkelser for å avklare utførelse og fuktsikring.



Fuger/fliser trapper i hjørne.



Gliper i elastiske fuger.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulvet har mindre fall enn anbefalt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til ca. 23 mm, og gulvet er tilnærmet flatt fra toalett til dør. Utførelse av membran og løsning ved dør er ikke dokumentert. Det er innmurt badekar, og utførelse ved røroppstikk i gulv kan ikke verifiseres, herunder om det er benyttet mansjetter, da området er lite tilgjengelig. Det er i tillegg registrert løs elastisk fuge i overgang gulv/vegg. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktbelastning utenfor våtsone og skadeutvikling på gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bruk av rommet med vannbelastning på gulvet innebærer økt risiko for fuktskader. Det anbefales å begrense vannpåvirkning på gulvet og etablere automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved dør som risikoreducerende tiltak. På sikt anbefales utbedring som sikrer korrekt fall mot sluk og tette, dokumenterte løsninger ved dør, røroppstikk og overgang gulv/vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluktypen er utført slik at det ved visuell kontroll ikke kan kontrolleres om overgangen mellom sluk og membran er korrekt utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan sluk, membran og tettesjikt er etablert. Forholdet gir begrenset grunnlag for å kontrollere utførelsen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle svakheter i sluk- og membranløsningen ikke avdekkes, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon som viser korrekt utførelse av sluk- og membranløsning. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av slukløsningen, for eksempel ved demontering av klemring, for å avklare utførelsen og sikre at overgangen mellom sluk og membran er tett.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drencspalte fra innebygd toalettssisterne, og sisternen er ikke utstyrt med sealingbag. Løsningen gir begrenset mulighet for å lede eventuelt lekkasjevann ut i rommet og for tidlig varsling av lekkasje. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for skjult lekkasje med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på vegg- og gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk uten tiltak innebærer økt risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales å etablere drencspalte fra sisternen.

Tilstandsrapport



Ingen drensspalte fra innebygd sisterner.



Innebygd sisterner har ikke sealinbag.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

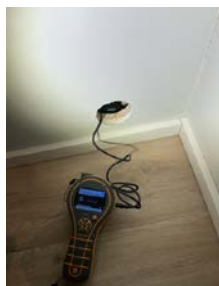
Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med vinylgulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel og malte tapetserte flater. Malte fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vanninstallasjonen består av kobberør fra byggeår, og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Det er også etablert nyere vannrør av plast (rør-i-rør) fra ca. 2020. Det er ikke påvist tilgjengelige koblinger eller samlestokk for rør-i-rør-anlegget. Manglende tilgjengelighet gir begrenset mulighet for kontroll og tidlig avdekking av eventuelle lekkasjer. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer som kan utvikle seg skjult, med påfølgende risiko for skadeutvikling på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanninstallasjonene bør følges opp med jevnlig kontroll. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper i tilknytning til overgang mellom kobberør og rør-i-rør som risikoreduserende tiltak. Ved senere ombygging eller utskifting anbefales å sikre at samlestokk og koblinger er lett tilgjengelige.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrørene er fra byggeår og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Løsningen er typisk for byggeperioden. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer eller redusert funksjon, med påfølgende risiko for skadeutvikling på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsinstallasjonene bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved ombygging eller utskifting anbefales oppgradering til tidsriktige materialer og løsninger.



Stakeluke er plassert i vaskekjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ved befarings ikke avdekket symptomer på mangelfull ventilasjon. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194L (fra 2022) plassert i vaskekjeller.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold på varmepumpen. Manglende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere drifts- og vedlikeholdshistorikk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert funksjon og uoppdagede feil over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen i tråd med produsentens anbefalinger, og sikre at service og vedlikehold dokumenteres videre.



1 TG 2 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.

Sikringskap med automatsikringer. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider utført i løpet av selgers eierskap er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og forrige eier opplyste om det samme i sitt egenerklæringsskjema.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæringer på utførte arbeider i perioden 2021-2025. Det mangler dokumentasjon på arbeider som er utført mello 1999-2021.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Basert på manglende dokumentasjon på arbeider som er utført mello 1999-2021 så anbefales det at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll av anlegget.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeår. Det kan ikke verifiseres at det er etablert grunnmursplast. Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, noe som vurderes å ha sammenheng med dreneringens alder og utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning med påfølgende risiko for skadeutvikling på grunnmur, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør følges opp med jevnlig kontroll av fuktforholdene i rom under terreng. Ved vedvarende forhøyede fuktverdier anbefales tiltak som reduserer fuktbelastningen, og på sikt vurderes oppgradering av drenering og fuktsikring tilpasset byggets forutsetninger.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.

Hoveddelen av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser fra utsiden grunnet tilstøtende bygningsdeler (terrasse, inngangsparti og bod). Fra innsiden er deler av grunnmuren ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av lagret innbo, og én vegg er kledd med panel. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle skader eller fuktforhold i grunnmuren ikke avdekkes. Grunnmuren bør kontrolleres nærmere når tilkomst fra utsiden og innsiden blir mulig, for å gi bedre grunnlag for vurdering av tilstand og eventuelle tiltak.

Terrenghold

Tomten var snødekt befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengholdene var snødekt ved befaring, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere fallforhold og overflateavrenning rundt boligen. Det er i tillegg bygningsdeler plassert inntil grunnmuren, noe som begrenser innsyn og kontroll. Forholdene gir begrenset kontrollgrunnlag. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at ugunstige terrenghold eller fuktpåvirkning mot grunnmur ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengholdene bør kontrolleres på nytt når snøforholdene tillater visuell inspeksjon, og når tilkomst til grunnmuren er mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

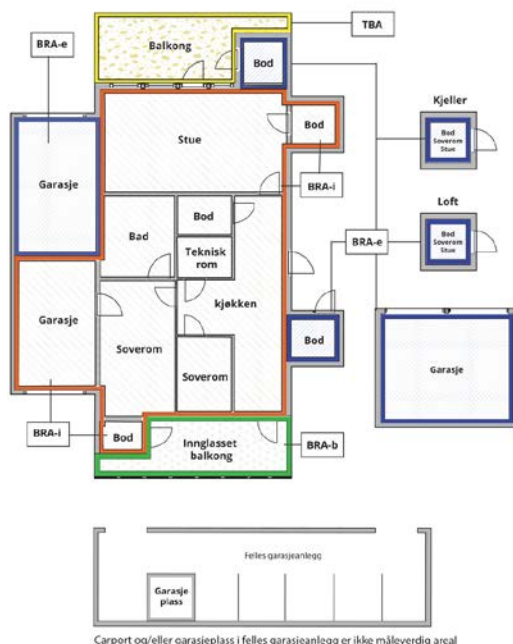
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
1. Etasje	52	5		57	17
2. Etasje	49			49	6
SUM	148	5			23
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, innredet rom, vaskerom		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt 2, 4, 5, 14 og 23 i selgers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kjelleretasje (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduene kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Camilla Krogstie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4224		0	19852.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solhellinga 43C

Hjemmelshaver

Blåveisen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948451565			Krogstie Camilla Hellesøy, Nilsson Lars Adrian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43403

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andel av rekkehus beliggende i Solhellinga 43C, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med belegningsstein, plen, diverse beplantninger og biloppstillingsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	21.01.2026	Justert rapport basert på innsendt dokumentasjon på utført radonmåling.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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

Lars Adrian Nilsson

Camilla Krogstie

Boligen

Solhellinga 43C

2315 HAMAR

3403-1/4224/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Arvid Hanstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret i forbindelse med vannlekkasje i fra tak.

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

♦ **Ja**

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

Fornyelse av overflater. Tettesjikt, membran og sluk.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Lekkasje tak over bad 2 etasje.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Frøyland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lekkasje og overflatefornyning.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig rekkverk i regi av borettslaget.



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 setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **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**

Sprekk i soil-rør, utbedret med nytt soilrør i 2024.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Ocab

Beskrivelse av arbeidet: Byttet soilrør i regi av borettslaget.

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, badervifte 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Storhamar Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil-lader utenfor inngangsdør

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?

♦ **Ja**

Måling utført 2018.

Verdi: 60

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Nabolagsprofil

Solhellinga 43C - Nabolaget Prestrud/Solhellinga - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

E.J. Berghs veg Linje B21	5 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	10 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	6 min 2.2 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Wang Toppidrett Hamar	9 min
Hamar katedralskole 1300 elever	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	14 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

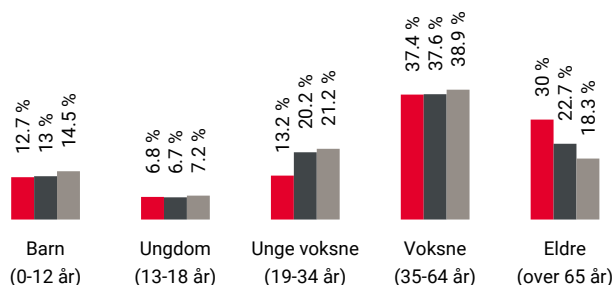
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Jønsludløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Storhamar	8 min
Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



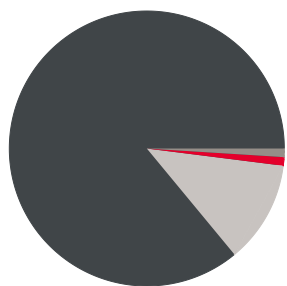
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Prestrudhallen Aktivitetssal	4 min	
	Aktivitetshall	0.3 km	
	Fotballhall Prestrud	4 min	
	Fotball	0.3 km	
	Espen express	9 min	
	Ankerskogen treningssenter/svømm...	6 min	

Boligmasse



- 1% enebolig
- 86% rekkehus
- 1% blokk
- 12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Storhamarsenteret

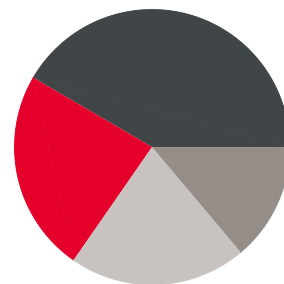
7 min



Ditt apotek Storhamarsenteret

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



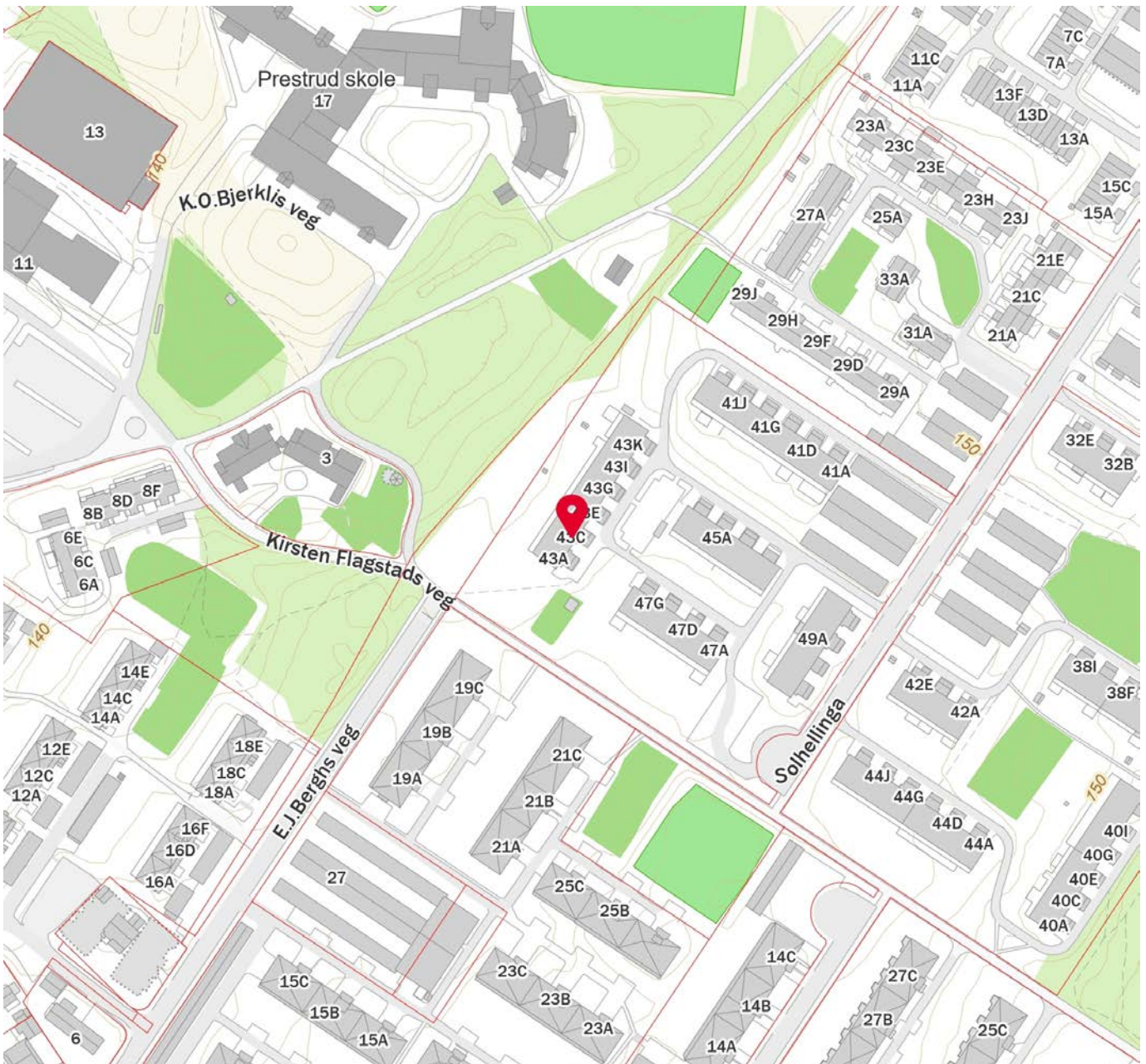
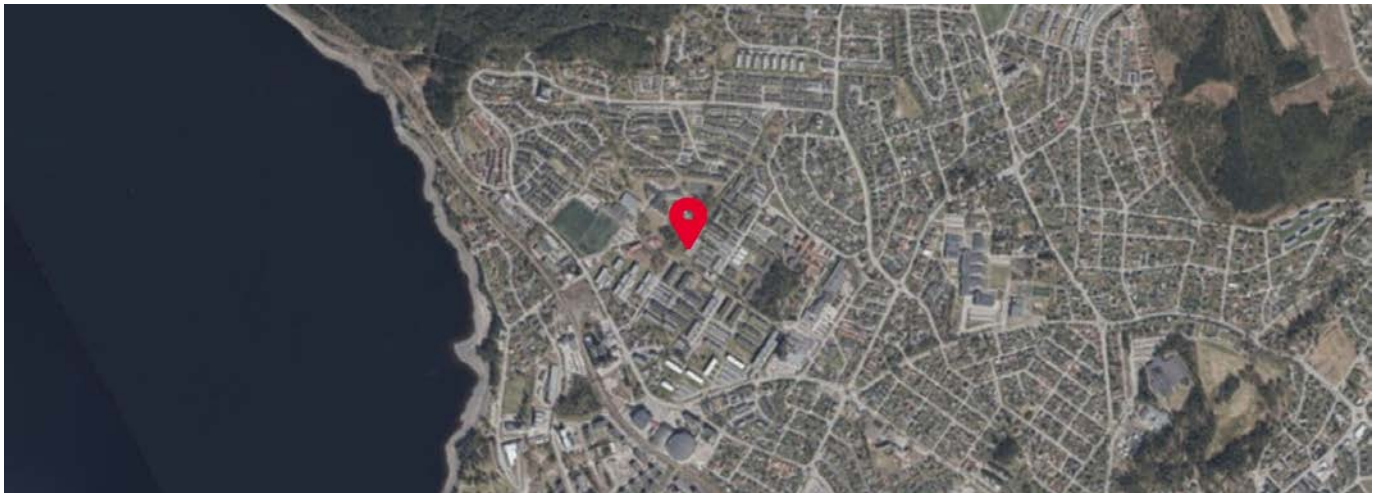
0%

46%

- Prestrud/Solhellinga
- Hamar
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solhellinga 43 C
2315 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre