



aktiv.

Bekkesvevegen 98, 2315 HAMAR

BEKKESVEA



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 890,-
Total ink omk.: Kr 8 713 890,-
Selger: Hanne Kristin Nilssen og
Tomas Samsing

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 276 m²/333 m²
Tomtstr.: 1 292.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1853
Oppdragsnr.: 1213260018

DITT NYE HJEM?

Dette er en familievennlig og innholdsrik enebolig på et plan med kjeller. I boligens 1. etasje finner du en lys og romslig stue med utgang til en herlig vestvendt uteplass, separat kjøkken, tre soverom, TV-stue og et pent og moderne bad. En romslig gang og et meget praktisk garderoberom gjør dette til en flott og praktisk familiebolig. I kjelleren er det kjellerstue, bad og en rekke bodrom for god oppbevaring. Det er egen utvendig adkomst til kjelleren. Eiendommen har en stor tomt med både dobbelgarasje og garasje inntilbygd boligen. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med kort vei til lekeplasser, turområder, barnehager og skoler.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	83
Energiattest	92
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 276 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 333 kvm

TBA: 49 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 142 kvm Entré, stue, TV-stue, kjøkken, garderobe, tre soverom, bad og toalettrom.

BRA-e: 23 kvm Garasje.

Kjeller

BRA-i: 134 kvm Entré, to ganger, kjellerstue, to soverom*, bad, kjøkken*, teknisk rom og tre boder.

TBA

49 kvm Terrasse og uteplasser.

Garasje

Bruksareal

BRA-e: 34 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

* Soverom og kjøkken i kjelleren er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Tomt

Eiertomt på ca. 1 292 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen og diverse beplantning. Asfaltert gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Bekkesvea på Hamar vest uten gjennomgangstrafikk. Det er en barnevennlig beliggenhet med kort vei til både barnehager, skoler, treningsfasiliteter og butikker. Et godt sted å bo uansett hvilken fase i livet du er i. Det er gode kollektive bussforbindelser til sentrum og du har fine turområder ikke langt fra boligen.

Det er gangavstand til barnehager med ca. 750 meter å gå til Hol barnehage og ca. 950 meter å gå til Ajer barnehage. Prestrud barneskole ligger ca. 1,1 km i gange fra boligen og det er ca. 1 km til Hamar katedralskole og Ajer ungdomsskole.

Nærmeste dagligvarebutikk er søndagsåpne Coop Prix Ajer, som ligger ca. 750 unna. Her finner du også Pizzabakeren. Ellers er det flere andre dagligvarebutikker i nærheten. På Storhamarsenteret, ca. 1 km fra boligen, finner du Kiwi, apotek, legekontor og bank. Til Maxi storsenter med flere forskjellige butikker er det ca. 1,5 km. Til CC Hamar med over 80 butikker og flere spisesteder er det ca. 3,8 km.

Til Hamar sentrum er det ca. 3 km. Her finner du både butikker, restauranter, bibliotek. Her er det kino og kulturhus med en rekke forestillinger og konserter for store og små året gjennom. Hamar jernbanestasjon ligger også i sentrum med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim. Langs Mjøsa finner du et av Hamar beste turområder med lange turstier. Her ligger også populære Koigen med badestrand, skateanlegg og sandvolleyballbaner. Ved vannkanten ligger også Mjøsfronten med uteservering i sommerhalvåret. Videre finner du Domkirkeodden og Jernbanemuseet med både historie og kulturopplevelser.

For den som er glad i tur og aktivitet er det også mange muligheter like i nærheten. Ankerskogen svømmehall ligger en liten gåtur ifra. Et populært sted for både aktive svømmere, barnefamilier og de som liker å slappe av i velværeavdelingen. Ellers er det fine grøntområder i Ankerskogen med fotballbaner, turstier og bane for frisbeegolf. Det er kort vei til Furuberget med fine turstier og lysløype. Kun et par hundre meter fra boligen ligger friområde Kubakken med skøytebane om vinteren og fin akebakke. Med ca. et kvarters kjøring er du i Vangsåsen, her er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året.

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. metall og kjettingnesløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Boligen har kaldtloft med W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse i tre og betongkonstruksjoner.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.02.2026, utført av E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekking: Yttertaket er snødekt og derfor ikke vurdert utover alder, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Yttertaket vurderes å ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, skjulte skader og skadeutvikling på takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og ukjent restlevetid for yttertaket..
- Nedløp og beslag: Takrenner har høy alder og det registreres tegn til lekkasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og svekkelse i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig bortledning av takvann og fuktpåvirkning på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon på takvannssystemet.
- Veggkonstruksjon: Kledningen er ikke luftet og det registreres stedvis svertesopp på kledningen. Det registreres også enkelte sprekker i teglfasader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull konstruksjonsløsning for lufting bak kledning og fuktpåvirkning over tid, samt bevegelser i murverket. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på kledning, tegl og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.
- Vinduer: Det registreres punkterte glass og kondens i nedre del av enkelte vinduer i kjeller. Vinduer er værslitt utvendig, og forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, svekkelse i isolerglass og fuktpåvirkning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert isolasjonsevne, videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.
- Utvendige trapper: Utvendig trapp til kjeller bærer preg av slitasje. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk uten vesentlig betydning for funksjon.
- Andre utvendige forhold: Det registreres høy slitasjegrad på garasjeport på tilknyttet garasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk, belastning og svekkelse i materialer og komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, driftsproblemer og videre skadeutvikling på port og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer eller utskifting.
- Innvendig overflater: Gulvflater bærer stedvis preg av slitasje, og det registreres noe knirk i gulv. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og belastning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert komfort ved bruk.

- Overflater vegger og himling bad 1. etasje: Det er ikke benyttet bunnlist og fugemasse i nedre del av baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av platekledningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.
- Overflater gulv bad 1. etasje: Fallforhold er mindre enn hva som ideelt er anbefalt, og det registreres bomlyd under enkelte gulvfliser. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fall og utilstrekkelig heft mellom fliser og underlag. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt skadeutvikling i fliser, fuger og underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjonen.
- Ventilasjon bad 1. etasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Forholdet innebærer økt risiko for redusert luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.
- Overflater vegger og himling bad kjeller: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopptak, svelling og skadeutvikling på dør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.
- Sluk, membran og tettesjikt bad kjeller: Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i vegg og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.
- Ventilasjon bad kjeller: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.
- Overflater og innredning kjøkken 1. etasje: Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, og det registreres enkelte skader på innredning og overflater. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for kjøkkenet.
- Overflater og innredning kjøkken kjeller: Kjøkkenet har høy alder og slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig bruk og svekkelse i materialer og installasjoner over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt løsninger som ikke tilfredsstillers dagens forventede standard. Dette kan medføre behov for oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende funksjon.
- Avtrekk kjøkken kjeller: Avtrekksvifte bærer preg av høy alder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og svekkelse i komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og forurensninger i inneluften. Dette kan medføre redusert inneklime og økt risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

- Vannledninger: Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke kan stenges ved behov, samt lekkasjer og skadeutvikling på rørsystem og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt skadeomfang ved eventuell lekkasje.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist stakeluke på avløpsanlegg, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forholdet innebærer økt risiko for tilstopping, redusert avløpsfunksjon og lekkasjer, samt begrensede muligheter for effektiv rensing og inspeksjon. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og driftsforstyrrelser i anlegget. Dette kan medføre behov for utbedringer og økt vedlikeholdsbehov.
- Fuktsikring og drenering: På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, og mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i ledningssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

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

Ja.

Beskrivelse: Fuktskade bad 1. etg vegg i dusjsone.

Firmanavn: Faglært arbeid: Espa Murermesterforretning AS i 2017. Beskrivelse av arbeid: Flisarbeid og membran.

Hamar Rørleggerbedrift AS i 2017. Beskrivelse av arbeid Rørleggerarbeid.

KB Elektro AS i 2017. Beskrivelse av arbeid: Elektrikerarbeid.

Ufaglært arbeid: 2017. Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater og tak.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: GK Rør AS i 2016. Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering bad (gjelder bad i kjeller).

Elisenberg El-installasjon AS i 2016. Beskrivelse: Elektroarbeid.

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

Ja. Beskrivelse: Nytt, bad totalrenovert.

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

Ja.

Ufaglært arbeid: 2019.

Beskrivelse: Byttet 5 vinduer stue og tv-stue, samt balkongdør tv-stue. Fjernet balkong utenfor hovedsoverom, fjernet balkongdør, nytt vindu, ny panel. Nye toppbord vindskier.

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?

Ja.

Beskrivelse: Tror noen vinduer hybel kjeller er punktert eller har kondens.

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

Ja.

Ufaglært arbeid: 2019.

Beskrivelse: Bygget terrasse. Nye toppbord vindskier garasje.

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

Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker i murgulv kjeller.

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

Ja. Ufaglært arbeid: Forsøkt tettet med tettemasse, 2016.

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

Ja.

Beskrivelse: Noe vannansamling på asfaltgårdsplass ved smelting.

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

Ja.

Se punkt 1. Utbedret.

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

Ja.

Faglært arbeid: I 2016. Firmanavn: Se punkt 1. Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

Ufaglært arbeid: I 2016. Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

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

Ja.

Beskrivelse: Rørbrudd radiatorrør gulv tv-stue før overtakelse, i 2015.

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

Ja

Faglært arbeid: Utført av forrige eiers forsikringsselskap i 2015.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring rør, nytt gulv, opptørking rom.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Arve Hagen AS, 2009.

Beskrivelse: Varmepumpeanlegg og boring etter jordvarme.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Arve Hagen AS, 2016.

Beskrivelse: Nye/utskifting av radiatorventiler, nedtapping/oppfylling av anlegg.

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

Ja.

Beskrivelse: Dårlig trekk peis kjeller.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Olav Heggelund, 2018.

Beskrivelse: Satt inn peisinnsats.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja. Beskrivelse: Forseglet rom i kjeller.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Ja, ref. forrige eier. Tanken er tømt.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: KB Elektro AS, 2016 og 2023.

Beskrivelse: Ekstra stikkontakter flere rom, ekstra kontakt vaskerom, skiftet bryter oppholdsrom kjeller.

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

Ja. Beskrivelse: Dobbeltgarasje satt opp av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja. Ref. tidligere eier.

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

Ja.

Beskrivelse: Hybeldel innredet av tidligere eier. Et rom om bygget til oppholdsrom med større vindu (rømningsvei).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Beskrivelse: Hybeldel, benyttet til eget bruk.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Beskrivelse: 2016. Resultat innenfor godkjent grense.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja. Noe vannansamling foran garasje ved smelting/ mye regn.

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

Ja.

Ufaglært arbeid: 2021.

Beskrivelse: Hekk mot nabo.

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

Ja.

Beskrivelse: Oppvaskmaskin defekt.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1979 på ca. 299 m² og dobbelgarasje oppført i 1999 på ca. 34 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 276 m²

BRA-e: 57 m²

BRA totalt: 333 m²

TBA: 49 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 142 m². Entré, gang, stue, TV-stue, kjøkken, garderoberom, tre soverom, bad og toalettrom.

BRA-e: 23 m². Garasje.

Kjeller

BRA-i: 134 m². Entré, to ganger, soverom*, kjellerstue, kjøkken*, bad, teknisk rom og tre boder.

Boligens øvrige areal:

TBA: 49 m². Terrasse og uteplass.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 34 m². Dobbeltgarasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje eller på biloppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, 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 2043.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det er anmerket følgende forhold som bør følges opp:

Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikehold ihht. serviceintervall. Pulverapparat har en serviceintervall på hvert 10. år, skumapparat har en serviceintervall på hvert 5. år.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad.
- Panelovn på rom i kjeller.
- Panelovn på bad i kjeller.

Vedfyring

- Peisovn i stue i 1. etasje.
- Åpen peis i kjellerstue.

Det er installert bergvarme med jordvarme til radiatorer i flere rom, samt varmekonvektor i gang i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 500 000

Omkostninger kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

213 890 (Omkostninger totalt)

230 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 730 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 733 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 34 488,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-.
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 15 368,-.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 465 130 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 860 520 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1853 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 103089, tinglyst den 30.04.1976. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Parsell på 82,4 m² ble kjøpt til eksisterende eiendom i Bekkesvevegen 98 og parsellen kan bare brukes sammen med eksisterende eiendom.
- Dagboknr. 174727, tinglyst den 29.02.2016. Gjelder bestemmelse om veg. Veiretten er personlig og rettighetshaver er død. Veiretten er sendt Kartverket i forsøk på å få den slettet fra grunnboken.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 104799, tinglyst den 22.06.1977. Gjelder bestemmelse om bebyggelse. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Det er gitt tillatelse fra naboeiendom i vest med gnr/bnr. 1/4457 om at bolighus kan føres opp inntil 1,5 meter fra den felles tomtegrense og i samsvar med tegning. Nye byggverk kan ikke føres opp nærmere den/det prosjekterte bolighuset på eiendommen enn det som følger av bygningslovens bestemmelser.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg i 1979 og garasje i 1999.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for eneboligen datert 1978. I byggetegninger er soverom i kjeller definert som arbeidsrom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Det er satt inn et større vindu, men det er ikke kjent om vinduet er stort nok til å tilfredsstille kravet som rømningsvei. Deler av terrassen er innglasset, noe som ikke kommer frem av mottatte byggetegninger. Utvendig trappehus til kjeller mot øst fremkommer ikke av mottatte byggetegninger. Garasjen er i byggetegninger tegnet inn som bod og et åpent areal. Garasjeporten mot vest fremkommer ikke av tegninger. Ved inngangsparti mot nord er det tegnet inn to ytterdører, den ene er erstattet med et mindre vindu.

Det er mottatt byggetegning for dobbelgarasje fra kommunen fra 1999. Denne er i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre, overstyrt reguleringsplan for Hamar vest, fra 1968. Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur.

Det foreligger planlegging av ny kommuneplan for Hamar kommune for perioden 2028-2049.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,8% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.02.2026.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Bekkesvegen 98!



Dette er en stor og innholdsrik enebolig på en flate med delvis innredet kjeller.



Boligen har en lys og romslig stue med plass til flere sittegrupper.



En lun og hyggelig peis med peisinsats sørger for lun og god varme.



Det er installert bergvarmepumpe med jordvarme til radiatorer som varmer opp de fleste rom i boligen.



Stue går i en vinkelløsning, noe som gir naturlig inndelte soner.



Her har du en fin og lys plass til spisestuen.



Fra stua er det utgang via skyvedør til denne romslige uteplassen. Den er belagt med steinheller og har god plass til diverse utemøbler.



Den ene delen av uteplassen er god skjermet under tak og bak vinduer. Ekstra godt på litt kjøligere sommerdager.



Terrassen vender mot sør og vest, noe som gir gode solforhold store deler av dagen og utover mot kvelden.



Kjøkkenet er separat og har praktisk tilknytning til spisesetua.



Innredningen er lys og består av over- og underskap med profilerte fronter.



Ved vinduet er det plass til et hyggelig spisebord.



Laminerte benkeplater med benkebeslag med dobbel oppvaskum i benkeryggen er det fliser. Kjøkkenet har plass til frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.



I tillegg til den romslige stua er det en lys og fin TV-stue i etasjen.



Dette rommet egner seg godt som en stue for barna og ungdommen i huset, kontor eller andre behov.



Fra denne stua er det utgang til en egen terrasse med direkte adkomst til hagen.



Her er det plass til utemøbler, grill og annet ønskelig.



Boligen ligger høyere enn foranliggende boliger som gjør at man får et fint utsyn mot Mjøsa og omkringliggende landskap fra terrassen.



Innenfor TV-stua ligger ett av de tre soverommene.



Rommet har plass til seng, garderobeskap og annet ønskelig.



Dette er det største av de tre rommene.



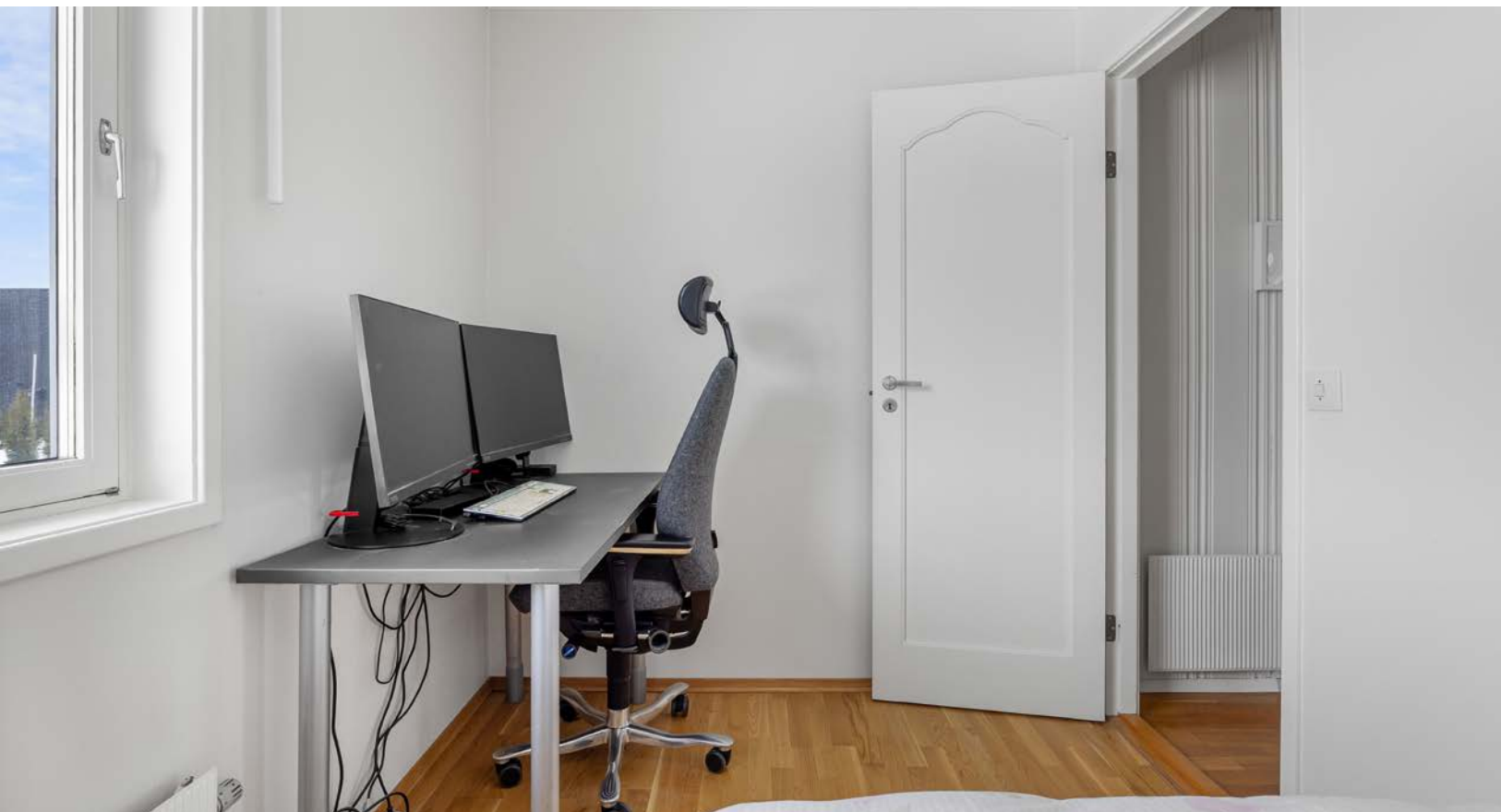
Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er også plass til garderobeskap eller andre oppbevaringsmøbler.



Det tredje soverommet egner seg godt som f.eks. barnerom.



Rommet har adkomst fra gangen.



Romslig gang med trapp ned til kjeller. Det er satt inn godt med garderobeskap. Her er det plassert varmekonvektor som er koblet opp mot jordvarmen.



En gjennomgående lys bolig med godt med store vinduer som sørger for rikelig med naturlig lys.



Pent bad i 1. etasje med flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på veggene. I himlingen er det downlights.



Badet er utstyrt med både dusjkabinett og badekar.



Baderomsrinnredning med skuffer og heldekkende servant. Over servanten er det speil med lys. Veggskap ved siden av.



I tillegg er det et separat toalettrom i 1. etasje med gulvmontert toalett og håndvask.



Et meget praktisk garderoberom i tilknytning til entréen. Dette er en drøm for småbarnsforeldrene.



Kjeller med godt med lagringsplass.



Kjellerstue med teppelagt gulv og vegger med kombinasjon av malt mur og panel.



I kjellerstuen er det en åpen peis.



Rom i kjeller innredet som soverom. Rommet er i byggetegninger definert som arbeidsrom og ikke søkt bruksendret. Det er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse" i salgsoppgaven.



Rommet har samme teppegulv som i kjellerstua.



Rom i kjeller innredet som soverom er i byggetegninger definert som disponibelt rom. Rommet er ikke søkt bruksendret og ikke godkjent til varig opphold.



Rommet er av god størrelse.





Bad i kjeller med vinylbelegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning og dusjnisse med veggmontert dusjbatteri og skillevegg. Innredningen har fått nye knotter etter foto.



Rom i kjelleren hvor det er satt inn en enkel kjøkkeninnredning med vask.



Det er egen inngang til kjelleren.



Gang i kjeller med god oppbevaringsplass. I tillegg har kjelleren tre boder og teknisk rom.



Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på et felt innerst i blindvei.



Eiendommen har en stor tomt med fine og solrike uteplasser.



Hyggelig inngangsparti som ønsker deg velkommen.



Oversiktsbilde over tomt.



Inntilbygget garasje i boligen. Denne egner seg godt til oppbevaring av sykler, hageredskaper og annet utstyr.



I tillegg så består eiendommen av en dobbelgarasje.



Fra boligen er det kort vei til både barnehager, skoler for alle alderstrinn, bussforbindelse og fine turområder i f.eks. Furuberget.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bekkesveegen 98 , 2315 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 1853

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21810-1006

Referansenummer: MO7384

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

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. metall og kjettingnesløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Boligen har kaldtloft med W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse i tre og betongkonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med peisinnsett i 1.etasje og åpen peis i kjeller. Gulvflater har heltregulv, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Bad kjeller

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap. Mekanisk avtrekksvifte er plassert på vegg over opplegg for komfyr.

1.etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggflater i panel og takplater i himling. Vegghengt servant. Gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert jordvarme.

Bergvarmepumpe er plassert på teknisk rom i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller. Boligen har radiatorer i tilknytning til bergvarmepumpen. Viftekonvektor plassert i gang i 1.etasje. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1979. Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1979.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

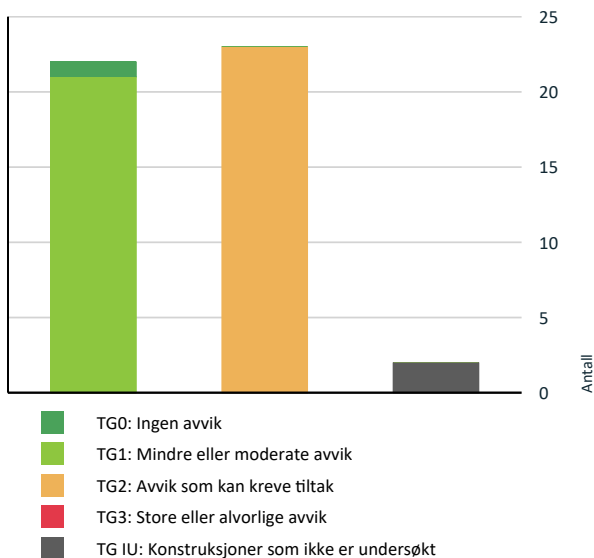
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
 - ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
 - ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1979

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

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er snødekt og derfor ikke vurdert utover alder, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Yttertaket vurderes å ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, skjulte skader og skadeutvikling på takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og ukjent restlevetid for yttertaket..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll av yttertaket når snøforholdene tillater inspeksjon. Videre anbefales å planlegge utskifting av taktekking basert på alder og tilstand for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



Nedløp og beslag

Takrenner i metall. Metall og kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har høy alder og det registreres tegn til lekkasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og svekkelse i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig bortledning av takvann og fuktpåvirkning på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon på takvannssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasjer og skifte deler med svekket tilstand. Takvannssystemet kontrolleres og tilpasses slik at tilfredsstillende bortledning av vann oppnås.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er ikke luftet og det registreres stedvis svertesopp på kledningen. Det registreres også enkelte sprekker i teglfasader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull konstruksjonsløsning for lufting bak kledning og fuktpåvirkning over tid, samt bevegelser i murverket. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på kledning, tegl og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere luftet kledningsløsning ved fremtidig utskifting eller utbedring. Svertesopp behandles og overflater vedlikeholdes for å begrense videre påvirkning. Sprekker i tegl kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risiko for fuktinntrengning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Synlig isolasjon mot underliggende etasje.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres punkterte glass og kondens i nedre del av enkelte vinduer i kjeller. Vinduer er værslitt utvendig, og forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, svekkelse i isolerglass og fuktpåvirkning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert isolasjonsevne, videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte punkterte isolerglass og utføre nødvendig overflatebehandling av vinduene. Skadde deler utbedres for å begrense videre fuktpåvirkning og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etasje.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 49 m2. Terrasse i tre og betongkonstruksjoner med rekkverk av tre og tegl. Gulvflater er belagt med terrassebord og naturstein.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp til kjeller bærer preg av slitasje. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk uten vesentlig betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatevedlikehold eller lokal utbedring ved behov for å forbedre det visuelle uttrykket. Tiltaket kan utføres som del av normalt vedlikehold.

! TG 1 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp til 1.etasje i betong og natursteinsfliser.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilknyttet garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres høy slitasjegrad på garasjeport på tilknyttet garasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk, belastning og svekkelse i materialer og komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, driftsproblemer og videre skadeutvikling på port og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon, innfesting og overflater på garasjeporten. Nødvendige utbedringer eller utskifting gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikker bruk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater bærer stedvis preg av slitasje, og det registreres noe knirk i gulv. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og belastning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflateutbedring ved behov som del av normalt vedlikehold. Eventuell utbedring av knirk kan gjennomføres i forbindelse med fremtidig oppgradering eller utskifting av gulv.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med peisinnsett i 1. etasje og åpen peis i kjeller.

Tilstandsrapport



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvflater har heltregulv, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 20,9% ved 7,3 celsius.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet bunnlist og fugemasse i nedre del av baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av platekledningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bunnlist og tett fugeløsning i nedre del av baderomsplatene slik at fuktpåvirkning bak platene begrenses. Alternativt bør dusjkabinett benyttes. Utførelsen tilpasses slik at tilfredsstillende tetthet og varig løsning oppnås.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold er mindre enn hva som ideelt er anbefalt, og det registreres bomlyd under enkelte gulvfliser. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fall og tilstrekkelig heft mellom fliser og underlag. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt skadeutvikling i fliser, fuger og underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre fliser med bom og korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Tiltakene gjennomføres som en varig løsning tilpasset våtrommets bruk. Det anbefales å benytte dusjkabinett i påvente av en eventuell utbedring.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.



Bilde viser drensspalte for innebygget sisterner.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Forholdet innebærer økt risiko for redusert luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft til våtrommet, for eksempel via spalte under dør eller ventil i dørblad.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopptak, svelling og skadeutvikling på dør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte til dør med materialer tilpasset våtrom eller etablere beskyttende tiltak som reduserer vannpåvirkning.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i vegg og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tett og dokumenterbar løsning rundt rørgjennomføringene, for eksempel med mansjetter eller egnet tettemasse tilpasset konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset rommets bruk.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er i mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, og det registreres enkelte skader på innredning og overflater. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadde deler og planlegge oppgradering av kjøkkenet basert på tilstand og videre brukstid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har høy alder og slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig bruk og svekkelse i materialer og installasjoner over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt løsninger som ikke tilfredsstillers dagens forventede standard. Dette kan medføre behov for oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å påregne arbeider for oppgradering av kjøkkenet, inkludert innredning, overflater og tekniske installasjoner, slik at løsningen tilpasses dagens krav og bruk.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte er plassert på vegg over opplegg for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte bærer preg av høy alder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og svekkelse i komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og forurensninger i inneluften. Dette kan medføre redusert inneløst klima og økt risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekksviften.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggflater i panel og takplater i himling. Vegghengt servant. Gulvstående toalett. Det registreres noe fuktmerker på vegg over servant. Forholdet er av estetisk karakter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke kan stenges ved behov, samt lekkasjer og skadeutvikling på rørsystem og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt skifte hovedstoppekran for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av innvendige vannledninger og planlegge utskifting ved påviste svakheter eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist stakeluke på avløpsanlegg, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forholdet innebærer økt risiko for tilstopping, redusert avløpsfunksjon og lekkasjer, samt begrensede muligheter for effektiv rensing og inspeksjon. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledningene, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales etablering av stakeluke der dette lar seg gjøre for å forbedre muligheten for vedlikehold og fremtidig kontroll.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme. Bergvarmepumpe er plassert på teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller.



TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller.

Årstill: 2009



TG 2 Vannbåren varme

Boligen har radiatorer i tilknytning til bergvarmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og driftsforstyrrelser i anlegget. Dette kan medføre behov for utbedringer og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av anlegget for å avklare funksjon og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av komponenter ved påviste svakheter eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vannbåren varme - 2

Viftekonvektor plassert i gang i 1. etasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, og mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere behov for etablering av utvendig fuksikring og fornyelse av dreneringen. Tiltak gjennomføres slik at tilfredsstillende bortledning av fukt og varig beskyttelse av grunnmuren oppnås.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere sprekken for utvikling over tid. Ved behov gjennomføres tetting eller reparasjon av riss og sprekker for å redusere risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling.



TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i ledningssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, for eksempel ved trykktest eller kamerainspeksjon der dette er mulig. Videre anbefales å planlegge utskifting eller fornyelse av ledningssystemet i forbindelse med fremtidige arbeider eller ved påviste svakheter.

TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på gjennomført sanering. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales nærmere undersøkelser av tanken.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulv til underkant vindu som overstiger 1,0 meter. Det anbefales å etablere fastmontert inventar som gjør at avstanden ikke overstiger 1,0 meter.

Teglrekkverk på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

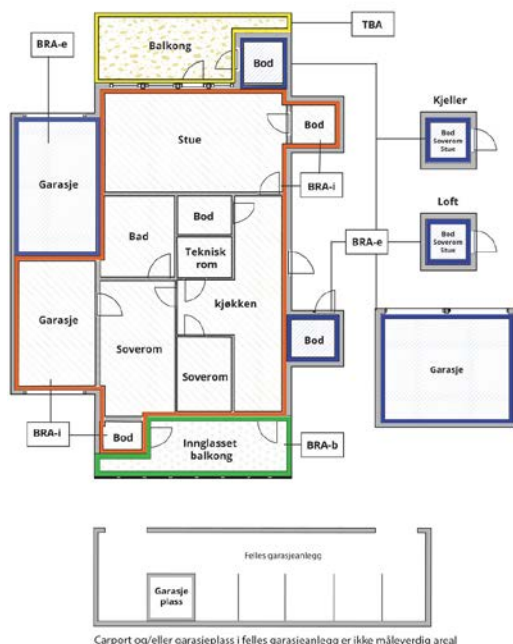
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	142	23		165	49
Kjeller	134			134	
SUM	276	23			49
SUM BRA	299				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, tv-stue, entré, bad, kjøkken, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Garasje	
Kjeller	Gang, gang 2, stue, soverom, entré, bad, kjøkken, bod, bod 2, teknisk rom, soverom 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1853		0	1292.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkesvegegen 98

Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Kristin, Samsing Tomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Bekkesvegegen 98, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Hanne Kristin Nilssen

Tomas Samsing

Boligen

Bekkesvevegen 98

2315 Hamar

3403-1/1853/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ 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?

♦ Ja

Fuktskade bad 1 . etg vegg i dusjsone.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Espa Murermesterforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Flisarbeid og membran.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Hamar Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: KB Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater og tak.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: GK Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering bad.

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

Firmanavn: Elisenberg El-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeid

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

♦ Ja

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

Nytt, bad totalrenovert.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 5 vinduer stue og tv-stue, samt balkongdør tv-stue. Fjernet balkong utenfor hovedsoverom, fjernet balkongdør, nytt vindu, ny panel. Nye toppbord vindskier.

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?

♦ **Ja**

Tror noen vinduer hybel kjeller er punktert eller har kondens.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse. Nye toppbord vindskier garasje.

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

♦ **Ja**

Noe sprekker i murgulv kjeller.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Forsøkt tettet med tettemasse.

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ Ja

Noe vannansamling på asfaltgårds plass ved smelting.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se punkt 1. Utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Se punkt 1.

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

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

Rørbrudd radiatorrør gulv tv-stue før overtakelse, i 2015.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Forrige eiers forsikringsselskap

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring rør, nytt gulv, opptørking rom.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Arve hagen AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpeanlegg og boring etter jordvarme.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Arve Hagen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye/utskifting av radiatorventiler, nedtapping/oppfylling av anlegg.

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

♦ Ja

Dårlig trekk peis kjeller.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Olav Heggelund

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisinnsats.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Forseglet rom i kjeller.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Ja, ref. forrige eier. Tanken er tømt.

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?: 2016

Firmanavn: KB Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra stikkontakter flere rom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: KB Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra kontakt vaskerom, skiftet bryter oppholdsrom kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Dobbeltgarasje satt opp av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ref. tidligere eier.

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

♦ Ja



Hybeldel innredet av tidligere eier.
Et rom om bygget til oppholdsrom med større vindu (rømningsvei).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hybeldel, benyttet til eget bruk.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2016. Resultat innenfor godkjent grense.

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?



♦ Ja

Noe vannansamling foran garasje ved smelting/ mye regn.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Hekk mot nabo.

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

♦ Ja

Oppvaskmaskin defekt.

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

♦ 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.



Adresse

Bekkesvegegen 98, 2315 HAMAR

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263280

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

13765391

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

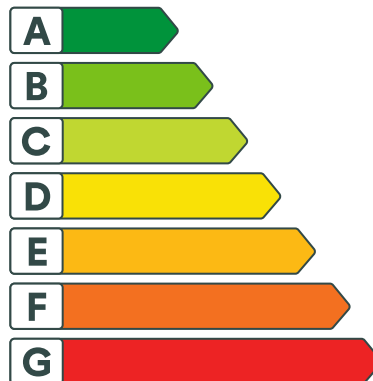
1853

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

299,0 m²

Oppvarmet bruksareal

276,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

182,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

212,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

58 542 kWh

Nabolagsprofil

Bekkesvegegen 98 - Nabolaget Holsjordet/Bekkesvea - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Utfarten Linje B21	2 min	0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min	3.5 km
Oslo Gardermoen	59 min	

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	10 min	0.9 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	15 min	1.4 km
Hamar Montessori skole (1-10 kl.) 90 elever, 8 klasser	20 min	1.7 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	12 min	1.1 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	17 min	1.5 km
Hamar katedralskole 1300 elever	10 min	0.9 km
Wang Toppidrett Hamar	17 min	

«Hyggelige naboer, kort vei til skog og mark. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

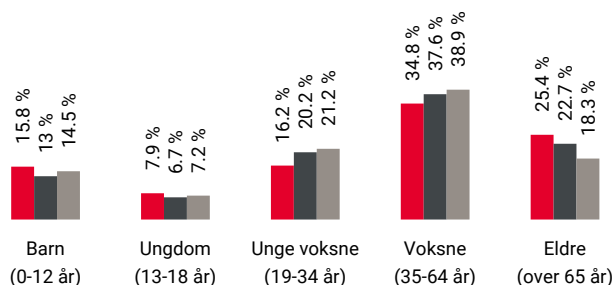
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holsjordet/Bekkesvea	942	393
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuberget barnehage (1-2 år) 22 barn	7 min	0.6 km
Hamar gårdsbarnehage (1-5 år) 31 barn	8 min	0.7 km
Hol barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Ajer Søndagsåpent	9 min	0.8 km
Kiwi Storhamar	11 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

⚽ Bekkesvea ballplass 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Sirius ball-løkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Espern express 17 min 🚶

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 22 min 🚶

Boligmasse



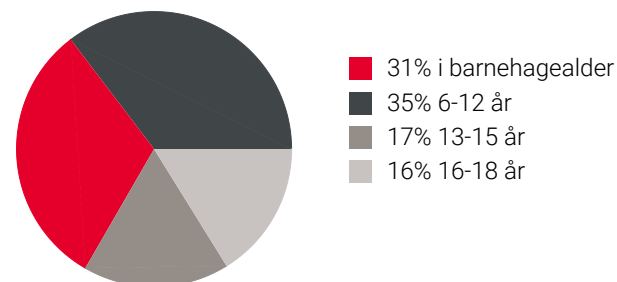
■ 80% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 10% annet

Varer/Tjenester

📍 Storhamarsenteret 11 min 🚶

📍 Ditt apotek Storhamarsenteret 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

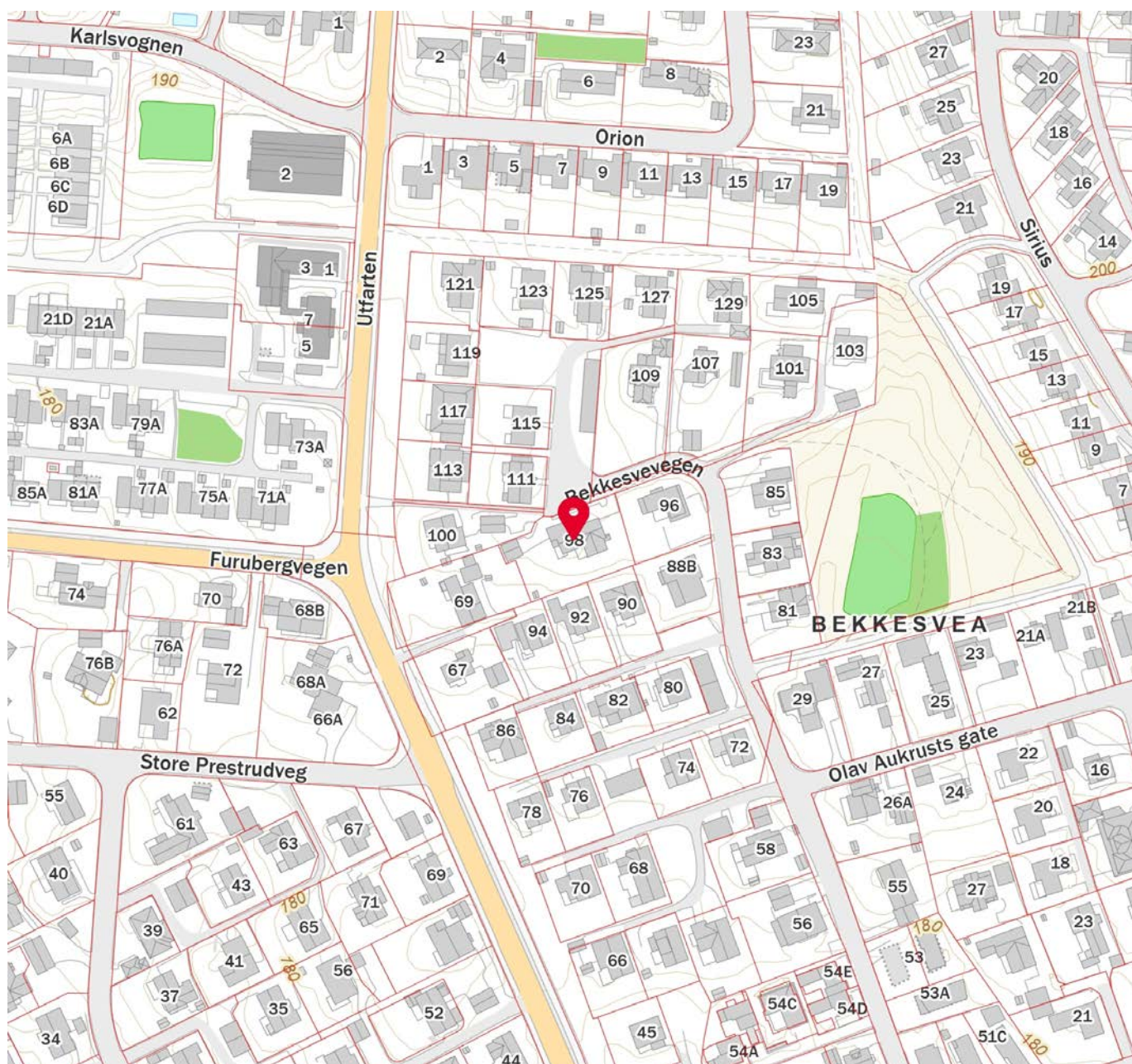
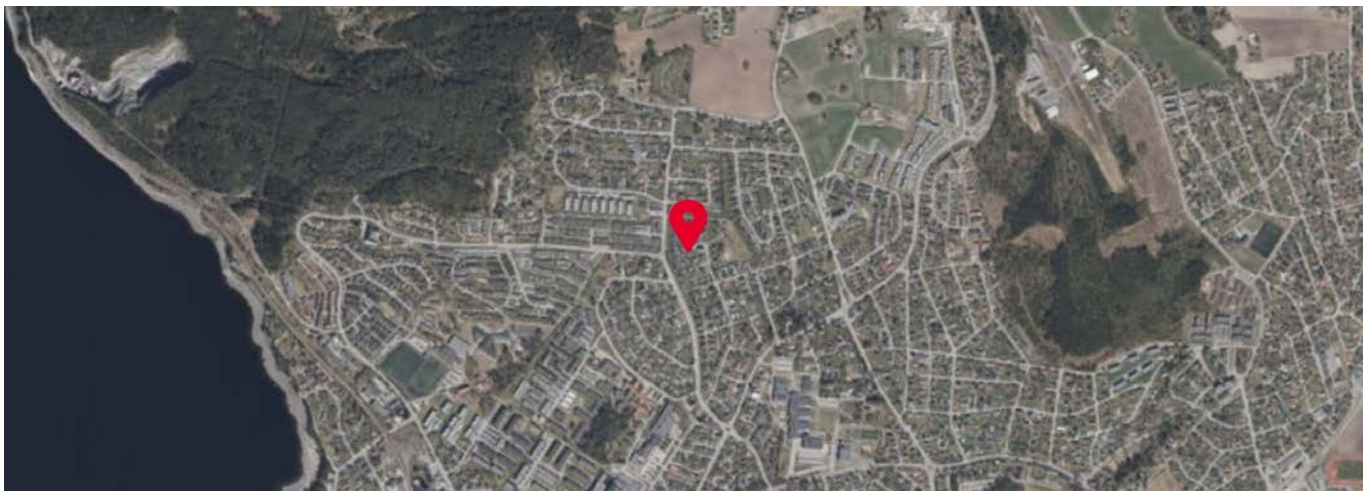


0% 46%

■ Holsjordet/Bekkesvea
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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: Bekkesvegegen 98
2315 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre