

aktiv.



Kroken 9A, 2318 HAMAR

**HAMAR / SOLVANG**



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 6 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 157 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 407 640,-  
**Selger:** Øystein Neegård og  
Lene Skattum Neegård

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1967  
**BRA-i/BRA Total** 269 kvm/316 kvm  
**Tomtstr.:** 1 151 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 134  
**Oppdragsnr.:** 1213260058

## DITT NYE HJEM?

Boligen holder en gjennomgående god standard med pene overflater og en planløsning som gir både komfort og funksjonalitet. Den er oppgradert fortløpende de senere år med bl.a. nytt, lekkert kjøkken i 2021, etablert bergvarme i 2011 og drenering fra 2007. Her får du en stor og lys stue med utgang til romslig sør- vestvendt terrasse, perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Utleiedelen gir mulighet for ekstra inntekt eller fleksibel bruk til familie og gjester.

Eiendommen har dobbelgarasje og for øvrig godt med biloppstillingsplasser på tomta. Montert elbillader. Beliggenheten er familievennlig med kort vei til barnehager og skoler, samt idrettsplass like i nærheten. Her ligger alt til rette for en aktiv og praktisk hverdag.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	59
Egenerklæring .....	88
Energiattest .....	96
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 269 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 316 kvm

TBA: 60 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 141 kvm Entré, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad og toalettrom.

Kjeller

BRA-i: 78 kvm Hoveddel: Bad, to boder og kjellerstue\*.

BRA-i: 50 kvm Leilighet: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

TBA

60 kvm Terrasse.

### Garasje

BRA-e: 47 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

\*Kjellerstue er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

### Tomt

Eiertomt på ca. 11 51,2 m<sup>2</sup>. Tomten har opparbeidet hage med plen, hekk og diverse beplantning. Gårds plass med belegningsstein.

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

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Solvang i Hamar kommune. Området passer like for yngre som godt voksne. Her er det korte avstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker.

For den aktive er det mange gode muligheter like i nærheten. Det er fine turområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter. Vangbana ligger i umiddelbar nærhet med fotballbane og et aktivt miljø. Til Ankerskogen svømmehall og treningssenter er det ca. 1,7 km å gå. Her er det også uteområde med turstier, fotballbaner og en populær bane for frisbeegolf. Hamar Idrettspark ved Børstad ungdomsskole har flotte fasiliteter som friidrettsbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Her er det også kunstgressbane og løype for frisbeegolf i område rundt.

Nærmeste dagligvarebutikk Spar som ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Til Kiwi Mæhlumsløkka er det ca. 500 meter. Et større utvalg av butikker finner du på CC Hamar, ca. 2 km fra eiendommen. Her finnes en rekke butikker og spisesteder. Ellers er det ca. 2,5 km til Hamar sentrum. Her finner du alt av servicefasiliteter som hyggelige kaféer og restauranter, koselige butikker og jernbanestasjonen med hyppige avganger til blant annet Trondheim og Oslo. Hamar kulturhus har både kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra sentrum er det også kort vei til Koigen og Mjøsa. Her kan man boltre seg på fine strender, ved det Norgeskjente stupetårnet, eller gå lange turer langs vannkanten. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder langs mjøskanten.

For de minste barna er det kun 400 meter til Solvang barnehage. Solvang barneskole ligger bokstavelig talt et steinkast fra eiendommen. Til Børstad ungdomsskole er det ca. 900 meter. For de største er det ca. 2 km gange til Hamar katedralskole.

## **Byggemåte**

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har Wtakstoler i tre. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til sør-øst vendt balkong på 60 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Kjeller har gulvflater i betong og teppe. Veggene har betong/mur og plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører i profilert utførelse.

Garasje:

Frittstående garasje i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Grunnmur i lettklinkerblokker.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS.

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

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

- Takteking: Taktekingen har passert anbefalt brukstid, og det registreres flere knekte taksteiner på yttertaket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lang brukstid og værpåkjennning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet i takkonstruksjonen, med konsekvens for fuktinntrenging og skadeutvikling i underliggende bygningsdeler.

- Nedløp og beslag: Det registreres frostsprengt nedløpsrør og tegn til lekkasje fra enkelte takrenneskjøter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med frostpåvirkning og slitasje i takvannssystemet. Forholdet innebærer økt risiko for at overvann ikke ledes bort som forutsatt, med konsekvens for fuktpåvirkning på fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

-Veggkonstruksjon: Det registreres at kledningen stedvis har lite lufting. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse av kledningskonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for oppfukning og redusert uttørking bak kledningen, med konsekvens for skadeutvikling og redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

- Takkonstruksjon/Loft: Det registreres svertesopp på undertaket på kaldtloftet. Kaldtloftet har begrenset ventilering, og inspeksjonen er kun utført fra luke grunnet manglende gangbart gulv, noe som gir et begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskiftning og fuktpåvirkning i loftsrommet. Forholdet innebærer økt risiko for videre biologisk vekst og skadeutvikling i takkonstruksjonen, med konsekvens for redusert materialtilstand over tid.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det registreres mindre råteskade i rekkverk på balkongen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og værbelastning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av treverket, med konsekvens for redusert styrke og levetid på rekkverket. Det vurderes at søylefundamentene til balkongen kan inneholde asbestholdig materiale. Forholdet innebærer økt risiko for eksponering for asbestfibre dersom materialet bearbeides eller skades, med konsekvens for helsefare ved rivning eller inngrep.

- Innvendig overflater: Det registreres stedvise sprekker og enkelte skader i gulvflater i boligen, samt merkbare nedbøyninger i gulvet i hybelen. Det registreres også bomlyd i fliser i entré i hybelen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i gulvkonstruksjonen og mangelfull heft under flisene. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og skadeutvikling i gulvflatene, med konsekvens for redusert funksjon og overflatetilstand.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det registreres en skjevhet på ca. 25 mm i etasjeskilleren på ett soverom i 1. etasje og ca. 35 mm i kjellerstuen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjoner og ujevnheter i gulvflatene, med konsekvens for redusert funksjon og påvirkning på overflater og innredning.
- Rom under terreng: Det registreres riss og sprekker i mur i kjeller. Overflatene bærer preg av egeninnsats. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen og utførelse av overflatene. Det er foretatt hulltaking og gjennomført fuktmåling uten at det ble påvist forhøyede verdier. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkeutvikling og redusert overflatemessig kvalitet, med konsekvens for behov for vedlikehold over tid.
- Overflater vegger og himling på bad 1. etasje: Det registreres sprekker i elastisk fuge i hjørner mot yttervegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt trenger inn bak overflatene og at bakenforliggende membran er skadet, med konsekvens for skadeutvikling i veggkonstruksjonen.
- Overflater gulv på bad 1. etasje: Det registreres bomlyd i flere gulvfliser, sprang mellom fliser og fallforhold som stedvis er mindre enn anbefalt. Det registreres også sprekker i elastiske fuger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og bevegelser i underlaget. Forholdet innebærer økt risiko for at fliser og fuger løsner samt at vann blir stående på gulvet, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende konstruksjon.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje: Membranen har passert anbefalt brukstid, og rørgjennomføringer er ikke tettet tilstrekkelig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på våtrommet og mangelfull utførelse av detaljer. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.
- Sanitærutstyr og innredning på bad 1. etasje: Det registreres en avskalling i servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje eller støtpåvirkning. Forholdet innebærer redusert overflatemessig kvalitet, med konsekvens for et avvik av estetisk karakter.
- Ventilasjon på bad 1. etasje: Det er kun naturlig ventilering av badet. Forholdet innebærer økt risiko for høy luftfuktighet og kondensdannelse, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

- Overflater vegger og himling på bad kjeller: Utførelsen av vegg- og himlingsflater på badet bærer preg av ufagmessig og feil utførelse. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av overflatearbeidene. Forholdet innebærer økt risiko for sprekkdannelser, redusert tetthet og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner, med konsekvens for fuktpåvirkning dersom forholdet vedvarer.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad kjeller: Utførelsen av membran og overflater på badet bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.
- Ventilasjon på bad kjeller: Det er kun naturlig ventilering av badet. Forholdet innebærer økt risiko for høy luftfuktighet og kondensdannelse, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad leilighet: Det ble registrert dampsperre i vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere utførelse av veggkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for kondensdannelse og redusert uttørking i konstruksjonen, med konsekvens for fuktpåvirkning og mulig skadeutvikling i veggene over tid.
- Avtrekk på kjøkken leilighet: Kjøkkenventilator kun har kullfilter og ikke avtrekk til det fri. Forholdet vurderes å ha sammenheng med valgt ventilasjonsløsning på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt og os fra matlaging ikke fjernes tilstrekkelig, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater og innredning på kjøkken leilighet: Det registreres skader og nedbøying i gulvflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller svekkelser i gulvkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og skadeutvikling, med konsekvens for redusert funksjon og overflatetilstand i gulvene.
- Avtrekk på kjøkken leilighet: Avtrekket er avsluttet inne på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt og os fra matlaging ikke fjernes tilstrekkelig, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom 1. etasje: Det er kun ventilering av toalettrommet via spalteventil i vindu, og det er ikke registrert avrenning fra innebygget sisterner. Forholdet innebærer økt risiko for at eventuell lekkasje fra sisternen ikke oppdages, med konsekvens for skjult fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjonen.
- Vannledninger: Det registreres irr på vannrør til varmtvannsbereder. Enkelte vannrør har samtidig nådd en alder som tilsier at skader kan oppstå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring og fuktpåvirkning på rørinstallasjonene. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, med konsekvens for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Avløpsrør: Det opplyses at det kan være eldre støpejernsrør i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon i avløpssystemet, med konsekvens for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom svikt oppstår.

- Varmtvannstank: Den eldste varmtvannsberederen er over 20 år, og det registreres irr på en kobling. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg.
- Fuktsikring og drenering: Utvendig fuktsperre er ikke festet tilstrekkelig mot grunnmur og har nådd en alder hvor svikt eller lekkasjer kan oppstå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse og lang brukstid på fuktsikringen. Forholdet innebærer økt risiko for at vann og fukt trenger inn mot grunnmuren, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjonen.
- Grunnmur og fundamenter: Det registreres riss og sprekker i grunnmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrenging, med konsekvens for redusert bestandighet i grunnmuren over tid.
- Forstøtningsmurer: Det registreres skjevheter i forstøtningsmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med jordtrykk eller bevegelser i grunnen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og redusert stabilitet i muren, med konsekvens for svekket funksjon og mulig påvirkning på tilstøtende terreng.
- Terrengforhold: Det er stedvis mangelfullt fall fra bygningen. Forholdet innebærer økt risiko for at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmur, med konsekvens for økt fuktbelastning og mulig skadeutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd i ledningene, med konsekvens for vannskader og driftsproblemer på eiendommen. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av ledningenes tilstand, for eksempel ved kamerainspeksjon av avløpsledningene. Det anbefales å skifte ledningene dersom undersøkelsene avdekker svikt eller betydelig slitasje.

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

- Generell på bad i leilighet: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater og membran på badet har høy alder. Sluket er isolert inne i dusjsonen, det registreres riss i flisfuger i dusjsonen, og ventilasjonsløsningen er mangelfull. Utførelsen av badet bærer ikke preg av god fagmessig utførelse. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og mangelfull utførelse av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling i konstruksjonen, med konsekvens for redusert funksjon og økt sannsynlighet for lekkasjer.

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

## **Innhold**

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1967 på ca. 269 m<sup>2</sup> og dobbelgarasje oppført i 2002 på ca. 47 m<sup>2</sup>.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 269 m<sup>2</sup>

BRA-e: 47 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 316 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 141 m<sup>2</sup>. Entré, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad og toalettrom.

Kjeller - hoveddel

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>. Bad, to boder og kjellerstue\*.

Kjeller - leilighet:

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>. Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 60 m<sup>2</sup>. Terrasse.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 47 m<sup>2</sup>. Garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

## **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, 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 2037.

Feiing ble utført siste gang i 2025. Tilsyn ble sist gang utført i 2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme fra bergvarme i hele 1. etasje med unntak av ett soverom og bad.

Vannbåren gulvvarme fra bergvarme i stue, kjøkken og soverom i leilighet i kjeller og bad og kjellerstue i hoveddel i kjeller.

Vedfyring:

- Peisovn i stue i 1. etasje.
- Vedovn i stue i leilighet i kjeller.

Elektrisitet:

- Gulvvarme på bad i 1. etasje.
- Gulvvarme på bad og entré i leilighet i kjeller.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

### Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

156 250 (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))

---

157 640 (Omkostninger totalt)

174 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 407 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 424 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 427 340 (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 40 226,- 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 14 266,-.

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 1 459 614 for år 2024.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 838 457 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](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 6, bruksnummer 134 i Hamar kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 3254, tinglyst den 17.07.1967. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelser tilknyttet kjøpet av tomt i 1967. Kjøperen vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement.
- Dagboknr. 16995, tinglyst den 08.12.2006. Gjelder erklæring/avtale. Sletting av heftelse knyttet til klausulert areal i forbindelse med kraftledning.
- Dagboknr. 17606, tinglyst den 19.12.2006. Gjelder erklæring/avtale. Sletting av heftelse knyttet til klausulert areal i forbindelse med kraftledning.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen dette var ikke vanlig før på slutten av 1960-tallet.

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

Det er mottatt byggetegninger for eneboligen fra 1967 og i forbindelse med omgjøring av kjelleretasje i 2006. I byggetegninger er kjellerstue definert som diverse og bod/ disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet har ikke store nok vinduer til å tilfredstille dagens krav til rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). På fasade mot nord er en verandadør og vindu kledd igjen. På fasade mot vest er det i stua satt inn skyvedør ut til terrasse som ikke fremkommer av byggetegninge.r

Det er mottatt byggetegninger for dobbelgarasje fra 2002. Disse samsvarer med dagens bygg.

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 reguleringsplan for Solvang 5, fra 1987. 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 H370 for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen. Deler av eiendommen ligger i sikringsone for høyspentanlegg.

### **Adgang til utleie**

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

Leilighet i kjeller i salgsobjektet er per salgsoppgavedato utleid. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med én måneds oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr 8 500,-. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,9 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

17.04.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Kroken 9! Foto: Christian Aas.



Her får du en romslig og velholdt enebolig med alt på en flate i tillegg til ekstra areal og leilighet i kjelleren.



Boligen har en lys og romslig stue med rikelig med vinder som gir godt med naturlig lysinnslipp.



Her er det god plass til en stor sofagruppe - perfekt for å samle familie og venner.



I himlingen er det downlights og på gulvet er det parkett.



Peisovn for lun og hyggelig stemning.



Et deilig sted å kunne slappe av.



Fra stua er det utgang til terrasse via fløydører.



Terrassen går rundt tre av husets sider som gir mulighet for å flytte seg etter sola.



Det er meget god plass til flere sittegrupper, grill og det man måtte ønske seg på terrassen. Det er montert markise om det skulle være behov for solskjerming.



Stua er en fin sosial sone med godt med gjennomlys. Det er flere ulike møbleringsmuligheter her.



Dette er terrassen på andre isden av stua. Den vender mot sør og vest, noe som gir godt med sol utover ettermiddagen og kvelden.



Terrassen er totalt sett på ca. 60 m<sup>2</sup>!



Fint utsyn over område fra terrassen.



Herlig og lun plass for noen solstoler.



Boligen har et lekkert kjøkken som ble oppgradert i 2021.



Innredningen består av underskap og høyskap med hvite, glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum. Platetoppen er integrert og nedfelt med integrert kullfilter.



Meget god plass til både oppbevaring og å jobbe på.



Øvrige hvitevarer som stekeovn, kombiovn med mikro og kjøleskap med fryser er integrert i høyskap.



Halvøy ut mot spiseplassen som også egner seg godt for servering.



Det ble etablert bergvarme i 2011 som gir gulvvarme til hele 1. etasje med unntak av ett soverom og bad.

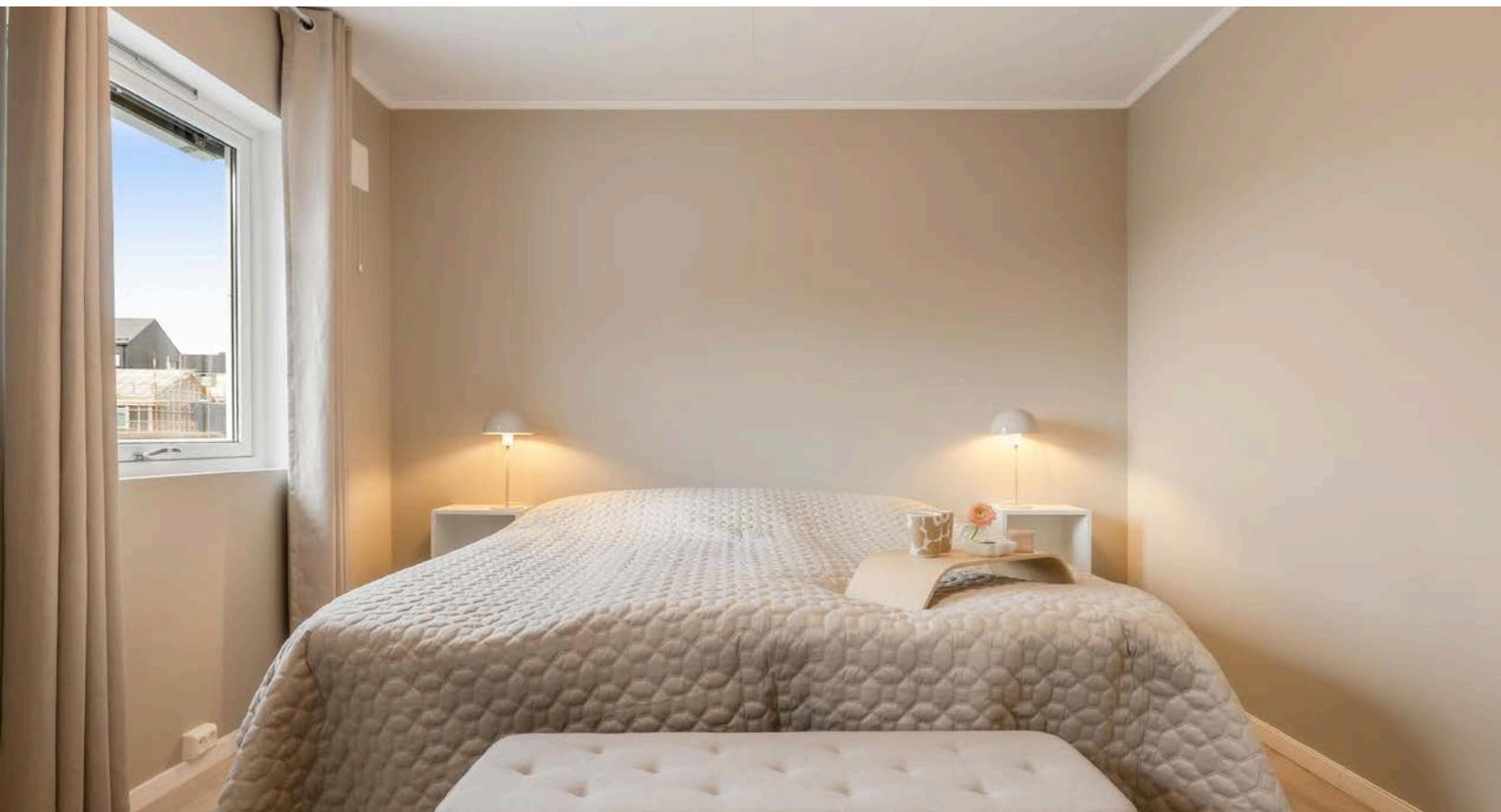


Her er det god plass til en romslig spisestue.





I boligens 1. etasje er det tre soverom.



Dette er det største og er av meget god størrelse.



Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og en romslig garderobe.





Soverom nummer to har utgang til terrassen.



Dette rommet har en stor skyvedørsgarderobe med god lagringsplass.



Det er for øvrig god plass til seng, nattbord og annet ønskelig.



Det tredje soverommet vender mot baksiden av huset.



Det er lunt og hyggelig med malt panel på veggene.



Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet.



Badet har badekar og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Speil og lys i overkant av servanten. I tillegg er det det veggskap for ekstra oppbevaring.



I tillegg er det gulvmontert toalett og dusjkabinett.



Vegg i vegg med badet er det et separat toalettrom med veggmontert toalett og servantskap med heldekkende servant. Rommet ble oppgradert i 2025.



Fra kjøkkenet er det trapperom ned til kjelleren.



Rom i kjeller som er innredet som kjellerstue. Rommet har ikke stort nok vindu til at det tilfredsstiller krav til rømningsvei og det er ikke søkt om bruksendring av rommet. Det er derfor ikke godkjent til varig opphold.



Lyse og pene veggoverflater og malt panel på veggene.



Det er god plass for oppbevaring i kjelleren.



På gulvet er det belegg, mens veggene har baderomsplater. Servantskap med heldekkende servant. Speil med lys i overkant.



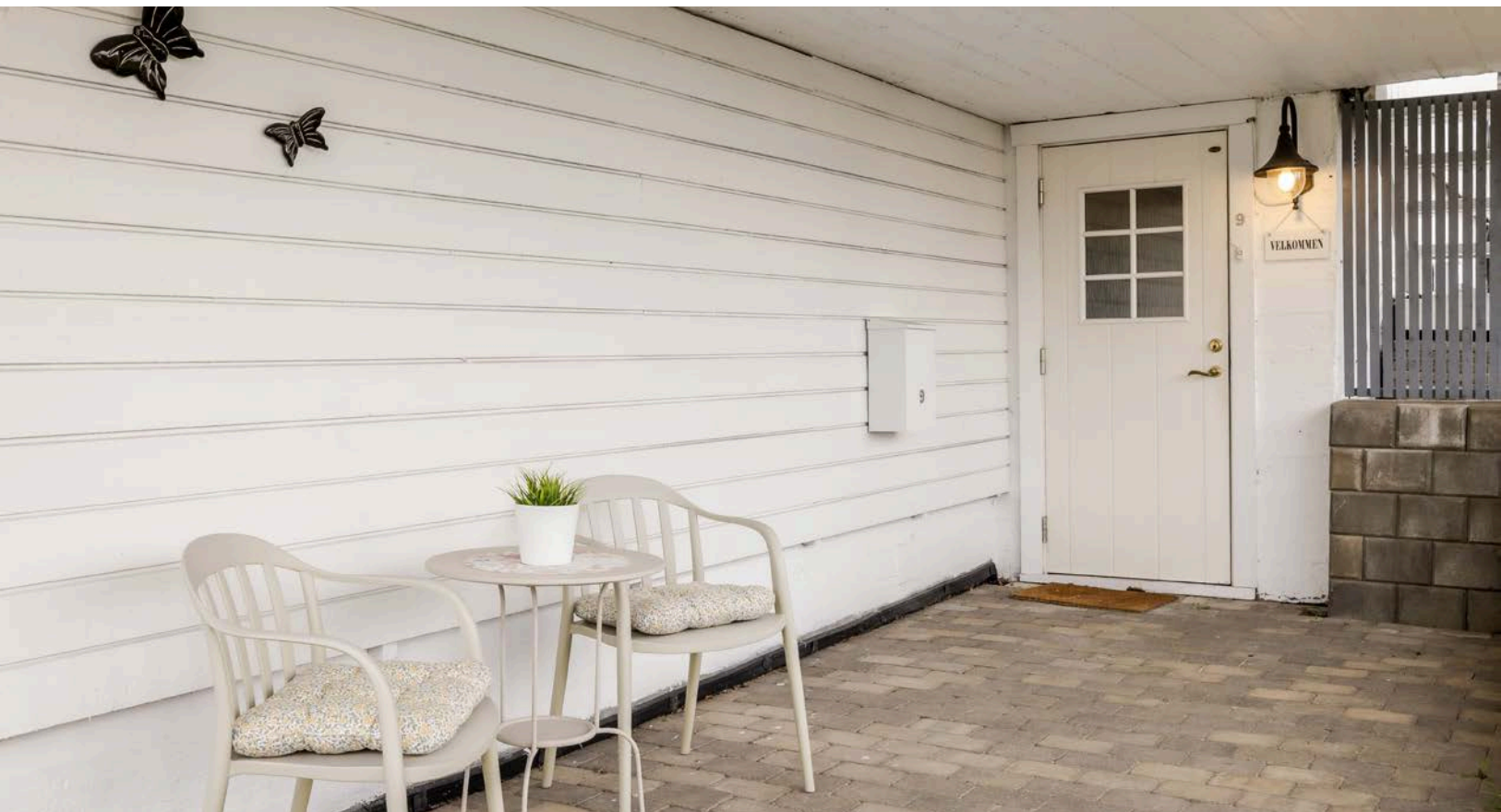
Badet i hoveddel i kjeller har vannbåren gulvvarme.



Bad i kjeller som er pusset opp i 2011. Det har veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri.



Bod i kjeller.



Det er eget inngangsparti og inngang til leilighet i kjeller. Overbygd uteplass med rom for sittegruppe.



Entré med flislagt gulv og garderobeskap.



Stue med plass til sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



I gulvet er det varme fra bergvarmeanlegget. Det samme gjelder i entré, på kjøkken og soverom i leiligheten.



Det er vedovn i stua og plass til f.eks. hjemmekontor.



Kjøkkenet som er oppgradert i 2015. Kjøkkenet har plass til frittstående komfyr, kjøleskap og smal oppvaskmaskin.



Det er plass til et lite spisebord på kjøkkenet.



Innredning med over- og underskap med benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med liten skyllekum.



Soverom med plass til seng og garderobeskap.



Eldre bad med behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard. Badet er gulvmontert toalett, dusjnisse og servantskap med heldekkende servant.



Eiendommen har en romslig tomt med gode sol- og lysforhold.



Hyggelig lekestue i hagen.



Perfekt for de minste i familien.



Eiendommen har en tomt på over 1 mål med god plass å boltre seg på.



Ryddig gårdsplass med belegningsstein.



Adkomst til dobbelgarasje.



Hyggelig plass ved inngangspartiet.



En praktisk dobbelgarasje fra 2002.



Eiendommen ligger fint til på Solvang med kort vei til både barnehager, skoler butikker og bussforbindelse.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Kroken 9A , 2318 HAMAR

🏠 HAMAR kommune

# gnr. 6, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m<sup>2</sup> BRA-i: 269 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21810-1033

Referansenummer: JG1277

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](mailto: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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til sør-øst vendt balkong på 60 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Kjeller har gulvflater i betong og teppe. Veggene har betong/mur og plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1.etasje

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

#### Bad kjeller

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

#### Bad hybel

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Hoveddel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Avtrekk med kullfilter i platetopp.

#### Hybel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegghengt ventilator.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvflater i laminat. vegg og himlingsflater i veggplater og takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Vegghengt toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilering med spalventiler i vindu og klaffventil på yttervegg. Det er installert bergvarmepumpe i 2011. Det er to varmtvannstanker i tilknytning til bergvarmepumpen på ca 200 L hver. Vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje med unntak av ett soverom og bad. Kjeller har gulvvarme i stue og bad. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2007. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

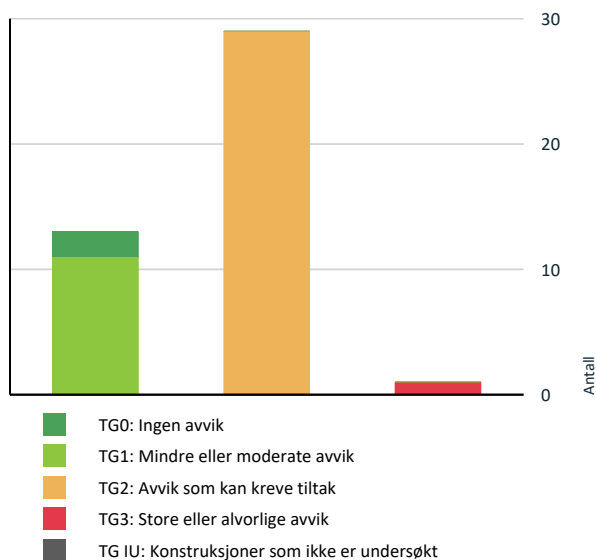
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

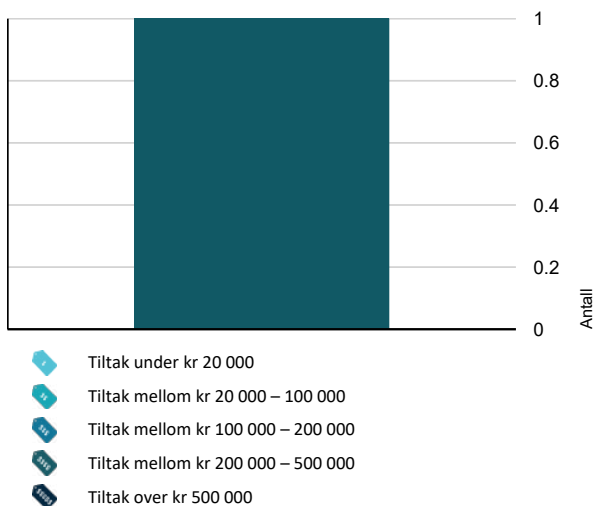
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hybel > Bad > Generell [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)


Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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


Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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


# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

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


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


---

-  **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [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](#)


---

-  **Våtrom > Hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1968

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2001	Skiftet yttertak, bygde på terrasse og overflater i boligen.
2001	Skiftet alle vinduer og dører.
2001	Etablert hybel.
2002	Bygd garasje.
2003	Oppgradert bad i 1.etasje.
2021	Skiftet kjøkken.
2015	Oppgradert kjøkkeninnredning i hybel.
2011	Oppgradert bad i kjeller.
2011	Etablert bergvarmepumpe.
2025	Oppgradert toalettrom i 1.etasje.
2021	Montert elbil-lader.
2007	Ny drenering og støttemur.

## UTVENDIG

### 📍 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekingen har passert anbefalt brukstid, og det registreres flere knekte taksteiner på yttertaket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lang brukstid og værpåkjening over tid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet i takkonstruksjonen, med konsekvens for fuktinntrenging og skadeutvikling i underliggende bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte knekte taksteiner for å opprettholde tilfredsstillende tetthet. Det anbefales samtidig å planlegge utskifting av taktekingen ved oppgradering eller dersom det registreres ytterligere tegn til svikt.

### 📍 TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostsprengt nedløpsrør og tegn til lekkasje fra enkelte takrenneskjøter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med frostpåvirkning og slitasje i takvannssystemet. Forholdet innebærer økt risiko for at overvann ikke ledes bort som forutsatt, med konsekvens for fuktpåvirkning på fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte det skadde nedløpsrøret og utbedre utette kjøter i takrennen. Det anbefales samtidig å kontrollere øvrige deler av takvannssystemet for tilsvarende skader.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Kledning ble skiftet på gavlvegger i 2001 i følge selger.

Årstall: 1968

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at kledningen stedvis har lite lufting. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse av kledningskonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for oppfukning og redusert uttørring bak kledningen, med konsekvens for skadeutvikling og redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen i berørte områder.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Årstall: 1968

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svertesopp på undertaket på kaldtloftet. Kaldtloftet har begrenset ventilering, og inspeksjonen er kun utført fra luke grunnet manglende gangbart gulv, noe som gir et begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskiftning og fuktpåvirkning i loftsrommet. Forholdet innebærer økt risiko for videre biologisk vekst og skadeutvikling i takkonstruksjonen, med konsekvens for redusert materialtilstand over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene i boligen bør forbedres for å redusere kondensdannelse. Det anbefales samtidig å gjennomføre nærmere undersøkelser av undertak og tilstøtende konstruksjoner.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier

## TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2018 mot vest.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til sør-øst vendt balkong på 60 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 1968

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre råteskade i rekkverk på balkongen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og værbelastning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av treverket, med konsekvens for redusert styrke og levetid på rekkverket.

Det vurderes at søylefundamentene til balkongen kan inneholde asbestholdig materiale. Forholdet innebærer økt risiko for eksponering for asbestfibre dersom materialet bearbeides eller skades, med konsekvens for helsefare ved rivning eller inngrep.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet treverk i rekkverket. Det anbefales samtidig å overflatebehandle rekkverket for å redusere videre fuktpåvirkning.

Det anbefales å gjennomføre prøvetaking og analyse for å avklare om materialet inneholder asbest. Det anbefales at eventuell håndtering, sanering eller fjerning utføres av godkjent fagperson dersom asbest påvises.

## INNVENDIG

## 📍 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulv i yttergang, samt gulv og vegger på hovedsoverom ble skiftet i 2023.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvise sprekker og enkelte skader i gulvflater i boligen, samt merkbare nedbøyninger i gulvet i hybelen. Det registreres også bomlyd i fliser i entré i hybelen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i gulvkonstruksjonen og mangelfull heft under flisene. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og skadeutvikling i gulvflatene, med konsekvens for redusert funksjon og overflatetilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen i hybelen for å avklare årsak og omfang. Det anbefales å utbedre skadde gulvflater og feste eller skifte fliser med bomlyd.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1968

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres en skjevhet på ca. 25 mm i etasjeskilleren på ett soverom i 1. etasje og ca. 35 mm i kjellerstuen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjoner og ujevnheter i gulvflatene, med konsekvens for redusert funksjon og påvirkning på overflater og innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om skjevhetene utvikler seg over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det registreres økende bevegelser eller ytterligere skjevheter i konstruksjonen. Eventuelle tiltak kan gjennomføres ved behov.



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Årstall: 1968



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong, er av furu og har teppe. Veggene har betong/mur og plater.

Årstall: 1968

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i mur i kjeller. Overflatene bærer preg av egeninnsats. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen og utførelse av overflatene. Det er foretatt hulltaking og gjennomført fuktmåling uten at det ble påvist forhøyede verdier. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkutvikling og redusert overflatemessig kvalitet, med konsekvens for behov for vedlikehold over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om riss og sprekker utvikler seg. Det anbefales å utbedre overflatene ved behov dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår behov for forbedret overflatetilstand.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1968

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse.

Årstall: 1968

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i elastisk fuge i hjørner mot yttervegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt trenger inn bak overflatene og at bakenforliggende membran er skadet, med konsekvens for skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av fuger og bakenforliggende tettesjikt for å avklare omfang og tilstand. Det anbefales å utbedre fuger og skifte eventuelt skadet tettesjikt dersom undersøkelser avdekker svikt.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres bomlyd i flere gulvfliser, sprang mellom fliser og fallforhold som stedvis er mindre enn anbefalt. Det registreres også sprekker i elastiske fuger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og bevegelser i underlaget. Forholdet innebærer økt risiko for at fliser og fuger løsner samt at vann blir stående på gulvet, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre flisgulv og fuger samt etablere tilfredsstillende fall mot sluk. Det anbefales samtidig å kontrollere om forholdet har medført skade på bakenforliggende konstruksjon og skifte skadde materialer ved behov.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har passert anbefalt brukstid, og rørgjennomføringer er ikke tettet tilstrekkelig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på våtrommet og mangelfull utførelse av detaljer. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre tetting rundt rørgjennomføringer og kontrollere tilstanden på tilhørende tettesjikt. Det anbefales å oppgradere membranen ved rehabilitering av våtrommet eller ved tegn til svikt.



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en avskalling i servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje eller støtpåvirkning. Forholdet innebærer redusert overflatemessig kvalitet, med konsekvens for et avvik av estetisk karakter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte servant ved behov dersom det er ønskelig med forbedret overflatetilstand.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering av badet. Forholdet innebærer økt risiko for høy luftfuktighet og kondensdannelse, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen mer effektiv ventilasjonsløsning på badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Eier



## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utførelsen av vegg- og himlingsflater på badet bærer preg av ufagmessig og feil utførelse. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av overflatearbeidene. Forholdet innebærer økt risiko for sprekkdannelse, redusert tetthet og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner, med konsekvens for fuktpåvirkning dersom forholdet vedvarer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre vegg- og himlingsflatene på badet for å oppnå tilfredsstillende utførelse og overflatetilstand. Det anbefales samtidig å kontrollere om utførelsen har påvirket konstruksjon.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen av membran og overflater på badet bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av membran og overflater for å avklare utførelse og tilstand. Det anbefales å utbedre eller oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater dersom undersøkelsene avdekker svikt.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering av badet. Forholdet innebærer økt risiko for høy luftfuktighet og kondensdannelse, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen mer effektiv ventilasjonsløsning på badet.

## KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



## HYBEL > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Overflater og membran på badet har høy alder. Sluket er isolert inne i dusjsonen, det registreres riss i flisfuger i dusjsonen, og ventilasjonsløsningen er mangelfull. Utførelsen av badet bærer ikke preg av god fagmessig utførelse. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og mangelfull utførelse av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling i konstruksjonen, med konsekvens for redusert funksjon og økt sannsynlighet for lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## HYBEL > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert dampsperre i vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere utførelse av veggkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for kondensdannelse og redusert uttørking i konstruksjonen, med konsekvens for fuktpåvirkning og mulig skadeutvikling i veggen over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en oppgradering av våtrommet anbefales det å fjerne dampsperre.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kjøkkenventilator kun har kullfilter og ikke avtrekk til det fri. Forholdet vurderes å ha sammenheng med valgt ventilasjonsløsning på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt og os fra matlaging ikke fjernes tilstrekkelig, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri dersom dette lar seg gjøre.

# Tilstandsrapport



## HYBEL > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader og nedbøying i gulvflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller svekkelser i gulvkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og skadeutvikling, med konsekvens for redusert funksjon og overflatetilstand i gulvene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadde gulvflater og eventuelle underliggende konstruksjoner ved behov.

## HYBEL > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket er avsluttet inne på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt og os fra matlaging ikke fjernes tilstrekkelig, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri dersom dette lar seg gjøre.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvflater i laminat. vegg og himlingsflater i veggplater og takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Vegghengt toalett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er kun ventilering av toalettrommet via spalteventil i vindu, og det er ikke registrert avrenning fra innebygget sistene. Forholdet innebærer økt risiko for at eventuell lekkasje fra sisternen ikke oppdages, med konsekvens for skjult fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk som gir bedre luftutskiftning i toalettrommet. Det anbefales samtidig å etablere synlig avrenning eller annen lekkasjesikring fra innebygget sistene.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Årstall: 1968

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres irr på vannrør til varmtvannsbereder. Enkelte vannrør har samtidig nådd en alder som tilsier at skader kan oppstå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring og fuktpåvirkning på rørinstallasjonene. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, med konsekvens for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere rørene nærmere for å avklare omfanget av korrosjon og eventuelle begynnende lekkasjer. Det anbefales å skifte berørte rør og øvrige eldre vannrør ved behov eller i forbindelse med oppgradering av installasjonene.



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 1968

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det opplyses at det kan være eldre støpejernsrør i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon i avløpssystemet, med konsekvens for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom svikt oppstår.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes støpejernsrør i konstruksjonen og hvilken tilstand disse har. Det anbefales å skifte eventuelle eldre støpejernsrør dersom undersøkelsene avdekker slitasje eller svekket funksjon.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalventiler i vindu og klaffventil på yttervegg.

Årstall: 1968



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert bergvarmepumpe i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker i tilknytning til bergvarmepumpen på ca 200 L hver.

Årstall: 1968

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den eldste varmtvannsberederen er over 20 år, og det registreres irr på en kobling. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte den eldste varmtvannsberederen og utbedre korrodert kobling. Det anbefales samtidig å kontrollere øvrige tilkoblinger og rør i området.



## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje med unntak av ett soverom og bad. Kjeller har gulvvarme i stue og bad.

Årstall: 1968



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1969

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

# Tilstandsrapport

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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Med bakgrunn i kabel som ikke er tilstrekkelig festet anbefales det å gjennomføre en el-kontroll i boligen.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1968

### Fuktisikring og drenering

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig fuktsperre er ikke festet tilstrekkelig mot grunnmur og har nådd en alder hvor svikt eller lekkasjer kan oppstå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse og lang brukstid på fuktsikringen. Forholdet innebærer økt risiko for at vann og fukt trenger inn mot grunnmuren, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å feste og avslutte fuktsperren tilfredsstillende mot grunnmuren. Det anbefales samtidig å skifte fuktsperren dersom tilstanden tilsier at den ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

**Årstall:** 1968

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i grunnmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrenging, med konsekvens for redusert bestandighet i grunnmuren over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om riss og sprekker utvikler seg. Det anbefales å utbedre sprekkenes dersom det registreres økende bevegelser eller tegn til fuktpåvirkning.

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i forstøtningsmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med jordtrykk eller bevegelser i grunnen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og redusert stabilitet i muren, med konsekvens for svekket funksjon og mulig påvirkning på tilstøtende terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om skjevheten utvikler seg over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og utbedre eller stabilisere muren dersom det registreres økende bevegelser eller redusert stabilitet.

## Terrengforhold

**Årstall:** 1968

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er stedvis mangelfullt fall fra bygningen. Forholdet innebærer økt risiko for at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmur, med konsekvens for økt fuktbelastning og mulig skadeutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre terrengfallet slik at vann ledes bort fra bygningen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Årstall: 1968

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd i ledningene, med konsekvens for vannskader og driftsproblemer på eiendommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av ledningenes tilstand, for eksempel ved kamerainspeksjon av avløpsledningene. Det anbefales å skifte ledningene dersom undersøkelsene avdekker svikt eller betydelig slitasje.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper i trappen, og det vurderes at det ikke er etablert brannskiller mellom hybel og hoveddel. Forholdet innebærer økt risiko for fallulykker i trappen og økt risiko for brannspredning mellom boenhetene, med konsekvens for redusert sikkerhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å etablere håndløper i trappen for å bedre sikkerheten ved bruk. Det anbefales samtidig å etablere tilfredsstillende brannskille mellom hybel og hoveddel i henhold til gjeldende krav.

# 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

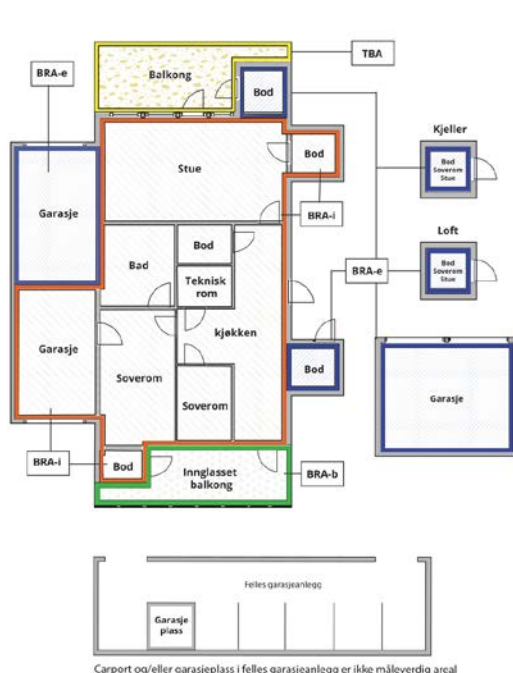
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	141			141	60
Kjeller	78			78	
Hybel	50			50	
<b>SUM</b>	<b>269</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>269</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, toalettrom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bad, bod, bod 2, kjellerstue		
Hybel	Bad, entré, bad, entré, kjøkken, kjøkken, stue, stue, soverom, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	6	134		0	1151.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kroken 9A

### Hjemmelshaver

Neegård Lene Skattum, Neegård Øystein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med hybel beliggende i Kroken 9A, 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**

2002

**Standard****Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Frittstående garasje i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Grunnmur i lettklinkerblokker.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Øystein Neegård

Lene Skattum Neegård

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2001
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kroken 9A

2318 Hamar

3403-6/134/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ikke nødvendigvis 100% tett membran / silikon i hjørner bad oppe.  
Fliser i dusjsone bad hybel utbedret på egenhand.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye fliser på gulv i dusjsone bad hybel selv

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

**Firmanavn:** Snekker, rørlegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekte opp tak, trekke ut takutstikk, legge fuktsperre, montere blekk til å lede vann i vinkler mellom tak deler. Skiftet dører og vinduer. Etablert hybel i kjeller inkl bad.

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

**Beskrivelse av arbeidet:** Legge takstein.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget garasje i element

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Entreprenør

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet drenering, lagt belegningssten

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Har vært mus i huset, i hovedsak før vi overtok i 2001

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet vegetasjon langs husvegger, gjort noe tetting i utvendig panel.

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Rørlegger, flislegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvide, bygge nytt bad 1. etasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

**Firmanavn:** Rørlegger flislegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablert bad til hybel

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Arve Hagen

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablert vannbåren varme med bergvarme og bad i kjeller.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Assemblin

**Beskrivelse av arbeidet:** Siste service på bergvarmeanlegg

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Ovnsmontør

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn i stue

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Storhamar elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til kjøkken og elbillader

---

## 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

Terrasse er utvidet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tidligere kjellerstue gjort om til hybel

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Hybelen er godkjent

---

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**

Ca 45 m2 hybelleilighet i sokkeletasje

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Hybel er godkjent

---

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

♦ **Ja**

Målt radon i perioder fra 10.11.2020 med Airthings luftkvalitetsmåler.

Installert radon ventilasjon 24.1.2022 fra Radoni as

---

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**

Noen sprekker i murgulvet.

Kan komme noe vann på gulv ved snøsmelting



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

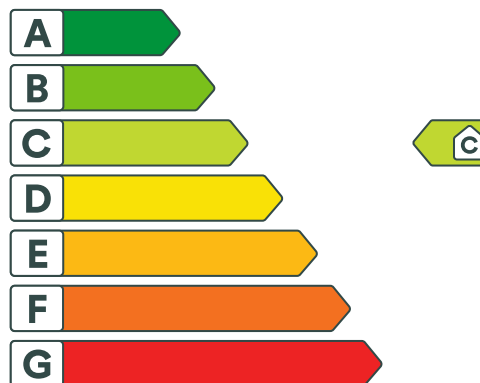
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Kroken 9A, 2318 HAMAR</b>	
Dato for energimerking <b>27.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-275974</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>16742341</b>
Gårdsnummer <b>6</b>	Bruksnummer <b>134</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1969</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>216,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>216,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## 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  
**163,92 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**196,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**42 429 kWh**

# Nabolagsprofil

Kroken 9A - Nabolaget Klukehagen/Smeby - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Solvang skole	4 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.3 km	
Hamar stasjon	7 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
2.8 km	
Oslo Gardermoen	53 min

## Skoler

Solvang skole (1-7 kl.)	3 min
203 elever, 15 klasser	
0.2 km	
Rollsløkken skole (1-7 kl.)	14 min
289 elever, 18 klasser	
1.3 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	20 min
192 elever, 11 klasser	
1.7 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
318 elever, 23 klasser	
0.8 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
353 elever, 24 klasser	
2 km	
Hamar katedralskole	6 min
1300 elever	
2.7 km	
Wang Toppidrett Hamar	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

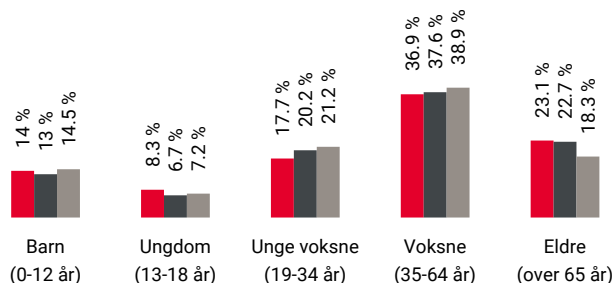
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klukehagen/Smeby	1 466	669
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år)	5 min
44 barn	
0.4 km	
Lundbo barnehage (1-5 år)	12 min
88 barn	
1 km	
Hvitveisen barnehage (1-5 år)	14 min
60 barn	
1.2 km	


## Dagligvare


Spar Sannerud	3 min
Post i butikk	
0.3 km	
Kiwi Mæhlumsløkka	7 min
PostNord	
0.6 km	




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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Gateparkering**  
Lett 89/100

## Sport

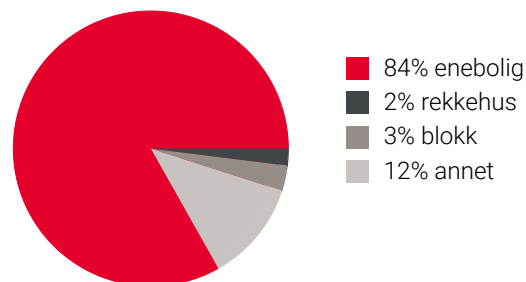
 Solvang skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

 Vangbana kunstgressbane 9 min   
Fotball 0.6 km

 Ankerskogen treningssenter/svømm... 18 min 



 Fønix CC stadion 6 min 

## Boligmasse

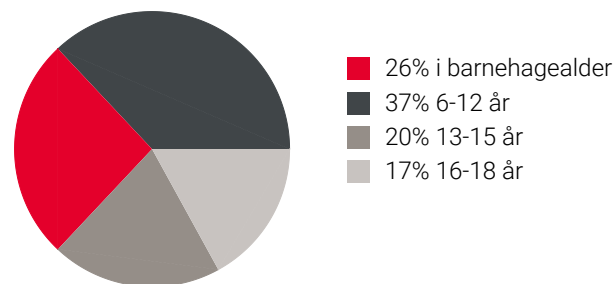


## Varer/Tjenester

 CC Mart'n 21 min 

 Sykehusapoteket Hamar 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

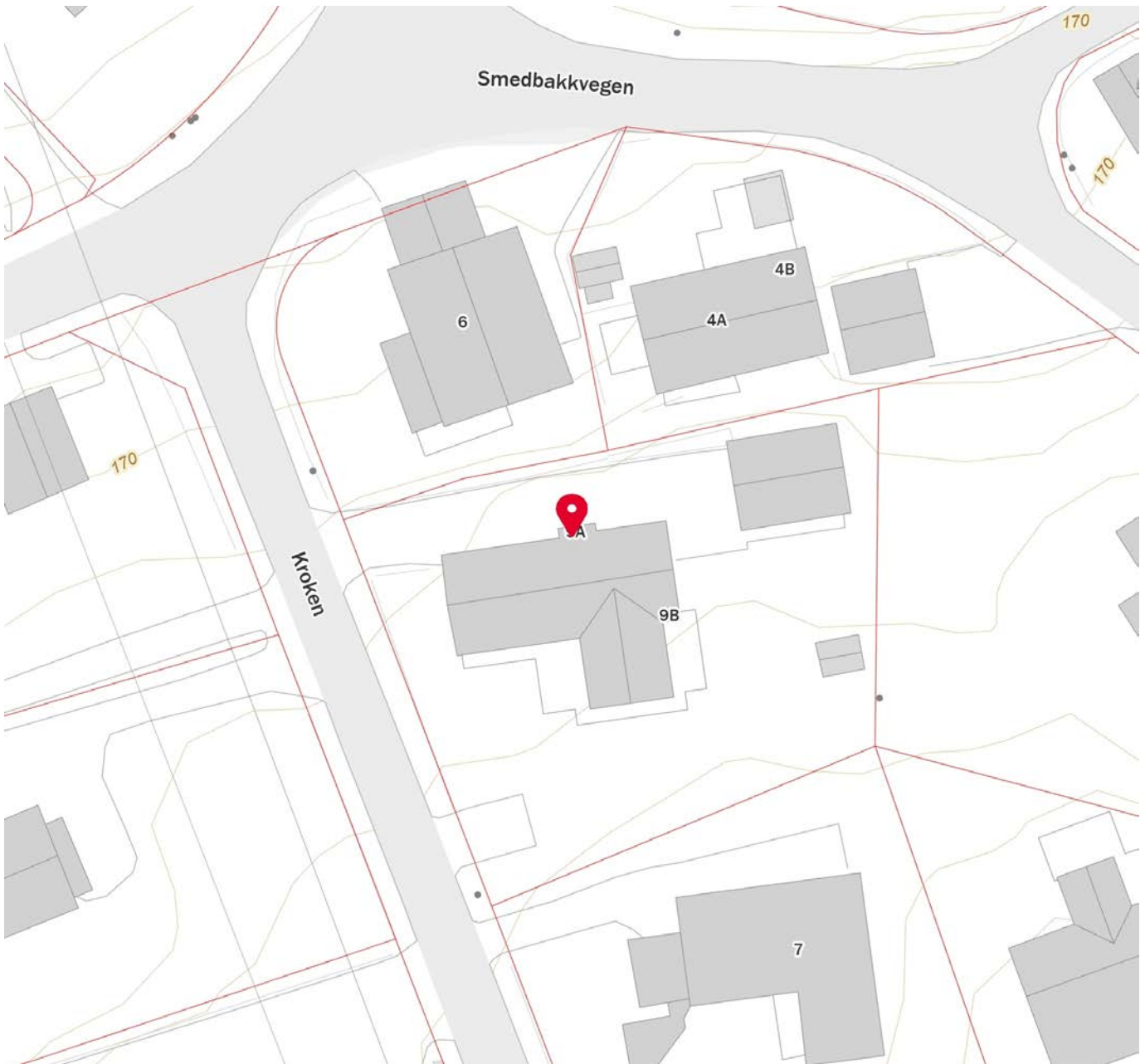
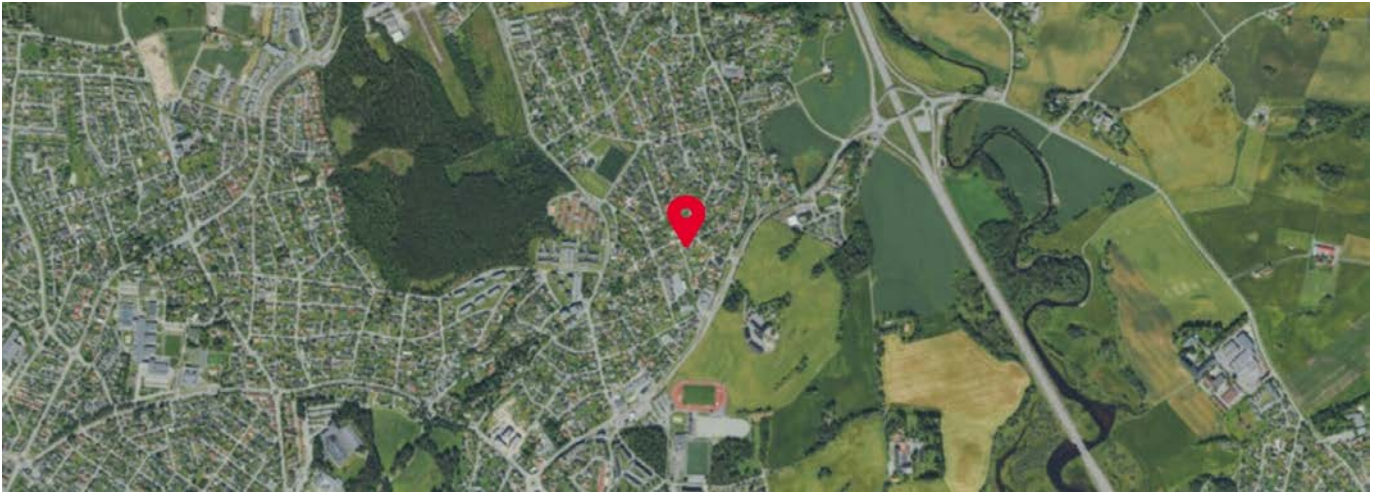


0% 46%

 Klukehagen/Smeby  
 Hamar  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kroken 9A  
2318 HAMAR

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre